

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”
Municipiul Roman, tarla ”După sat”, județul Neamț
Proiect nr . 61/2021



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM
A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



B. PIESE DESENATE

- PL.1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC.
1:5000
- PL.2 - SITUATIA EXISTENTA SI
ANALIZA GEOTEHNICA
SC. 1:1000
- PL.3 - REGLEMENTARI URBANISTICE SC.
1:1000
- PL.4 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR,
CIRCULATIA TERENURILOR
SC. 1: 1000



ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Seria M Nr. 0009737



T.S.

DIPLOMĂ DE MASTER

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
"ION MINCU" BUCUREȘTI

în baza absolvirii Ciclului II - Studii universitare de masterat și a promovării
examenului de finalizare a studiilor din sesiunea **SEPTEMBRIE 2013**
la propunerea **FACULTĂȚII DE URBANISM**

conferă
D-NEI MACOVEI D. MAGDALENA
născut(ă) în anul **1978**, luna **MAI**, ziua **30**,
în localitatea **PIATRA NEAMȚ**, județul **NEAMȚ**,
țara **ROMÂNIA**, absolvent ă a **UNIVERSITĂȚII DE**
ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" - BUCUREȘTI

titlul de MASTER,
URBANISM
în domeniul **URBANISM**
programul de studii **AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI DEZVOLTARE REGIONALĂ**

120 credite de studiu transferabile (ECTS).

Se conferă în conformitate cu dispozițiile legale titularului diplomei.

L.S.



SECRETAR ȘEF,

DECAN/DIRECTOR,

Nr. **12** din **17.11.2016**

Diploma este însoțită de SUPLIMENTUL LA DIPLOMĂ.



MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
CONSILIUL SUPERIOR

CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 56 din 20.03.2008
Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România,
acordă

Arhitect

MAGDALENA D. SIMION

dreptul de semnătură pentru
coordonarea elaborării următoarelor documentații de amenajare
a teritoriului și de urbanism:

«D» *Planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale
împreună cu regulamentele locale aferente acestora*

Președinte

prof. univ. dr. arh.
ALEXANDRU M. SANDU

Seria D nr. 1155

Data emiterii

01.04.2008

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
Nr..46623...din...22.06.2021....

APROBAT
PRIMAR,

Edvard Achiriloaei



Către: S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L.
Str. Unirii, nr. 12, Mun. Roman, județul Neamț

Urmare a cererii dvs. nr. 46623 din 22.06.2021, prin care solicitați emiterea avizului de oportunitate al structurii specializate condusă de arhitectul șef,

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în Tarla "După sat" Tarla 15, parcela 114/3 municipiul Roman, identificat prin număr cadastral 52446, 51709 și prin planul de situație,

În urma analizării documentației prezentate se emite următorul:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
nr...6.....din...21...07...2021..

pentru elaborarea planului urbanistic zonal pentru **construire clădiri de locuit**, generat de imobilul situat în județul Neamț, municipiului Roman, Tarla "După sat" Tarla 15, parcela 114/3, cu nr. Cadastral 52446 și 51709, cu respectarea următoarelor condiții:

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ –

- 38.000 mp, teritoriul delimitat la est de Drumul Județean 207A, la nord și sud de proprietăți private și la vest de drum de exploatare ;

- **teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z.:** teritoriul în suprafață de 99.610 m.p., conform schiței anexate, vizată;

2. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți – conform PUG aprobat, zona este inclusă în UTR nr. 21, cu următoarele zone și subzone funcționale:

LM – zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, propusă și o zonă de

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

- parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățimea de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- împrejuririle vor fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2,20m, minimă 1,80m;

- se admit activități productive desfășurate în micro-intreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 700 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim 30-40% în ansamblul zonei și în cadrul oricărei operațiuni urbanistice;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

5. acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și /sau teritoriale pentru PUZ

- Agenția pentru protecția mediului Neamț;

- utilități urbane – electrice, apă-canal, gaze naturale, salubritate, telecomunicații;

- Ridicare topografică cu viza OCPI, cotată și menționați vecinii actuali cu delimitarea clară a termenului proprietate;

- DSP Neamț;

- Sistemul de gospodărire a Apelor

- Poliția Rutieră;

- Studiu geotehnic + referat Af

- Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Petrodava” al județului Neamț

6. obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

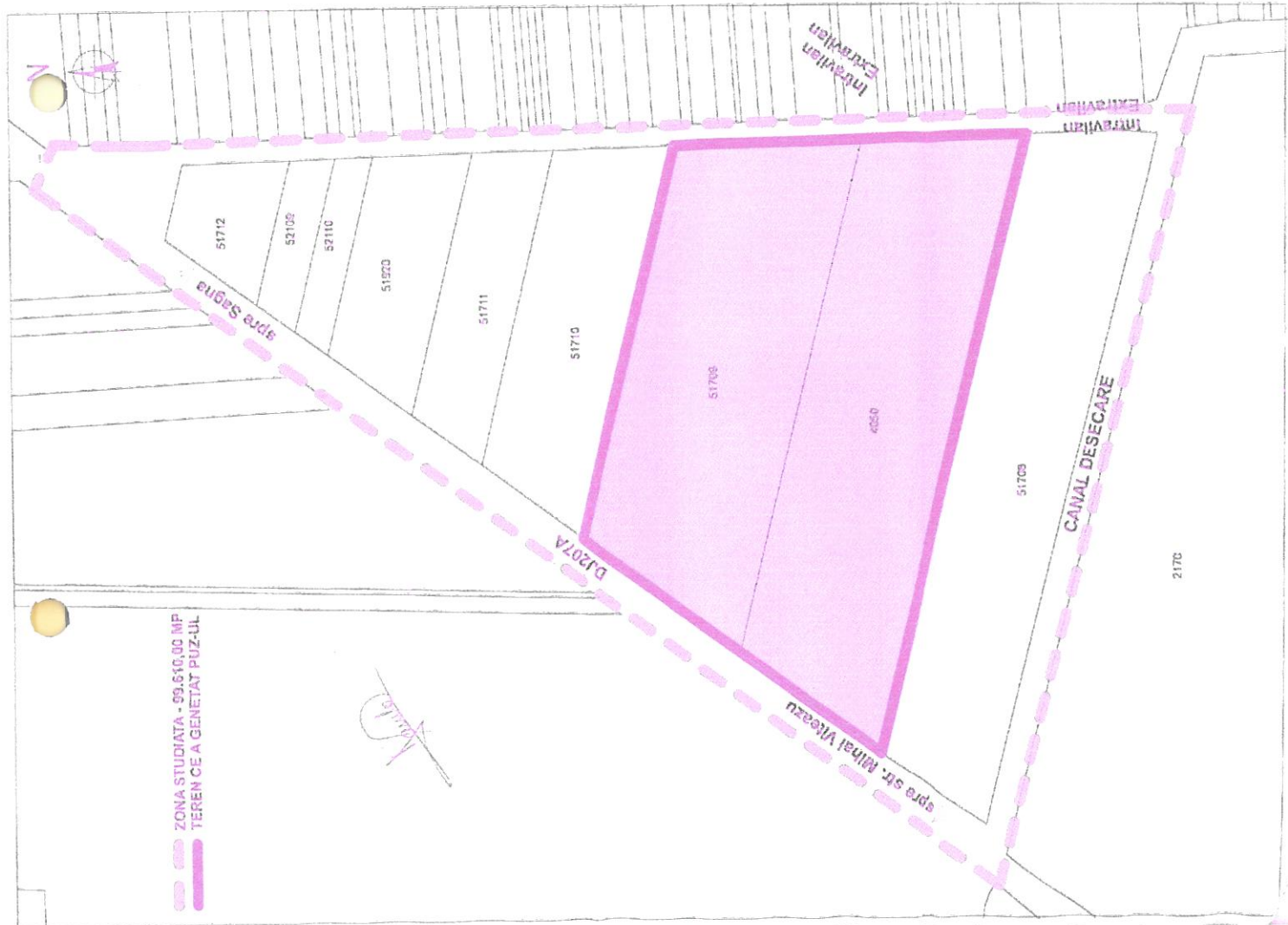
- se va afișa pe pagina de internet și la locurile special amenajate, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații referitoare la PUZ;

- investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

- se va organiza o dezbatere publică la sediul primăriei și un atelier de lucru cu proprietarii parcelelor vecine și ai celor incluși în zona studiată.

4050 ZONA STUDIATA - 99.610,00 MP
4050 TEREN CE A GENETAT PUZ-UL

[Handwritten signature]



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 208 din 29.04.2021

În scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT (P+4, INDIVIDUALE, ÎNȘIRUITE)

Ca urmare a cererii adresate de SAVIN VASILE BOGDAN reprezentant al S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul Neamț municipiul Roman cod poștal str. Unirii nr. 12 bl. et. ap. telefon/fax înregistrată la nr. 31078 din 22.04.2021,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Neamț, municipiul/orașul/comunaRoman.....satul....., sectorul....., cod poștal 611000, Tarla "După sat" Tarla 15, parcela 114/3 și , bl....., sc....., et....., ap....., sau identificat prin documentație cadastrală NC 52446 și CF nr. 52446
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr.192 din 22.09.2020,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC** – Terenul, în suprafață totală de 20.000 mp, este situat în intravilan și are destinația de arabil; se află în proprietatea lui S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 247 din 09.04.2021 de BIN Tănase Claudia și înscris în Cartea Funciară a municipiului Roman la nr. 52446 ;
Imobilul nu se află în zonă protejată sau cu interdicție de construire; asupra terenului nu grevează sarcini și nu sunt notate litigii.

2. **REGIMUL ECONOMIC** – conform Codului fiscal, terenul este inclus în zona D de impozitare ; folosința actuală și destinația arabil.

3. **REGIMUL TEHNIC** – Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 21, zonă mixtă, nou propusă, aflată sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** cu următoarele zone funcționale:

- **LM**- zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă.

- **Ppp** -- zonă perdele de protecție, propusă.

- **CCr**- zonă căi rutiere existentă și propusă.

Regelementări

LM - se pot realiza:

- instituții, servicii și echipamente publice;

- lăcașuri de cult;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- comerț cu amănuntul;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE : P.U.Z.

PUZ-ul va cuprinde reglementări, referitoare la:

- Organizarea rețelei stradale, asigurarea accesibilității și a spațiilor de parcare/garare conform H.G.R. 525/1996; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, *direct sau prin servitute*. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Racordarea la rețelele edilitare; utilitățile se vor realiza pe cheltuiulă proprie, în conformitate cu avizele de specialitate ;
- Stabilirea perimetrelor edificabile ;
- Statutul juridic și circulația terenurilor ;
- Permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente ;
- Relații funcționale tehnice și estetice cu vecinătatea ;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor.

În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3) lit.g din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, pentru zonele supuse restructurării sau regenerării urbane, trebuie elaborat un Plan Urbanistic Zonal, care să stabilească regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și față de parcelele învecinate, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman. P.U.Z.-ul va reglementa condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire și va justifica soluția urbanistică propusă, condiționată de :

- obținerea avizului de oportunitate întocmit de arhitectul șef cu avizul prealabil al Primarului Municipiului Roman ;

- informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea documentației PUZ conform Ordinului MDRT nr. 2701 din 30 decembrie 2010 :

P.U.Z.-ul se va întocmi conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru" indicativ GM010 – 2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000, Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe suport topografic și va cuprinde reglementări referitoare la : stabilirea zonei de protecție a monumentelor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor de protecție, racordarea la rețelele edilitare, stabilirea perimetrelor edificabile, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relații funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor.

- Regulamentul de urbanism aferent PUZ va stabili regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Potrivit art.32 alin.(1) lit. c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, inițierea Planului Urbanistic Zonal se face numai în baza unui Aviz de oportunitate.

Avizul de oportunitate, întocmit în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016, se va emite în baza unei solicitări scrise, care va cuprinde elementele stipulate la art. 32 alin.(3) lit. a) și b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea PUZ se poate întocmi documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire și organizare a execuției lucrărilor, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate, care se va întocmi conform prevederilor Legii 50/1991 republicată, ale Ordinului MDRL 839/2009, a Legii 114/1996, precum și conform Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

- toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat), canalizare și bransament electric;

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., după caz :

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

conform Anexei 1 la Legea 50/1991, republicată;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> canalizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică
<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban

Avize pentru PUZ: Aviz de oportunitate, Studiu geotehnic, Viza OCPİ pe planul de situație pe suport topografic, DELGAZ-GRID (energie electrică, gaz), Centrul de Telecomunicații Neamț, Apa Serv S.A., Autoritatea de sănătate publică, Agenția pentru Protecția Mediului, Sistemul de Gospodărirea Apelor Neamț, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Petrodava” al județului Neamț.

X Copia PUZ în format electronic

Altele

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

Studiul de circulație

e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ;

f. dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

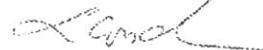
PRIMAR,
LEONARD ACHIRILOAEI




SECRETAR GENERAL,
jr. GHEORGHE CARNARIU


ARHITECT ȘEF,

Întocmit,
ing. Condurescu Liliana



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 209 din 29.04.2021

în scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT (P+4, INDIVIDUALE, ÎNȘIRUIȚE)

Ca urmare a cererii adresate de SAVIN VASILE BOGDAN reprezentant al _____, cu domiciliul/sediul în județul Neamț municipiul Roman cod poștal _____ str. Plevnei nr. 2 bis bl. _____ et. _____ telefon/fax _____ înregistrată la nr. 31079 din 22.04.2021.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Neamț, municipiul/orașul/comuna _____ sectorul _____, cod poștal 611000, Tarla "După sat" Tarla 15, parcela 114/3 și _____ bl. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, sau identificat prin documentație cadastrală NC 51709 și CF nr. 51709

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr.192 din 22.09.2020,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC – Terenul, în suprafață totală de 18.000 mp, este situat în intravilan și are destinația de arabil; se află în proprietatea soților SAVIN VASILE-BOGDAN și SAVIN LIVIA ELENA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 942 din 10.12.2020 de BTN Tănase Claudia și înscris în Cartea Funciară a municipiului Roman la nr. 51709;

Imobilul nu se află în zonă protejată sau cu interdicție de construire; asupra terenului nu grevează sarcini și nu sunt notate litigiile.

2. REGIMUL ECONOMIC – conform Codului fiscal, terenul este inclus în zona D de impozitare; folosința actuală și destinația arabil.

3. REGIMUL TEHNIC – Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 21, zonă mixtă, nou propusă, aflată sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea unui PLAN URBANISTIC ZONAL cu următoarele zone funcționale:

- LM- zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă.

- Ppp – zonă peretele de protecție, propusă.

- CCr- zonă căi rutiere existentă și propusă.

Reglementări

LM - se pot realiza:

- instituții, servicii și echipamente publice;

- lăcașuri de cult;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- comerț cu amănuntul;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE : P.U.Z.

PUZ-ul va cuprinde reglementări, referitoare la:

- Organizarea rețelei stradale, asigurarea accesibilității și a spațiilor de parcare/garare conform H.G.R. 525/1996; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, *direct sau prin servitute*. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Racordarea la rețelele edilitare: utilitățile se vor realiza pe cheltuiulă proprie, în conformitate cu avizele de specialitate ;
- Stabilirea perimetrelor edificabile ;
- Statutul juridic și circulația terenurilor ;
- Permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările aferente ,
- Relații funcționale tehnice și estetice cu vecinătatea ;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor.

În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3) lit.g din Legea 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, pentru zonele supuse restructurării sau regenerării urbane, trebuie elaborat un Plan Urbanistic Zonal, care să stabilească regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și față de parcelele învecinate, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman. P.U.Z.-ul va reglementa condițiile de autorizare, respectiv execuție a lucrărilor de construire și va justifica soluția urbanistică propusă, condiționată de :

- obținerea avizului de oportunitate întocmit de arhitectul șef cu avizul prealabil al Primarului Municipiului Roman ;

- informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea documentației PUZ conform Ordinului MDRT nr. 2701 din 30 decembrie 2010 :

P.U.Z.-ul se va întocmi conform "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru" indicativ GM010 - 2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000, Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe suport topografic și va cuprinde reglementări referitoare la : stabilirea zonei de protecție a monumentelor, reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor de protecție, racordarea la rețelele edilitare, stabilirea perimetrelor edificabile, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și servitute în zonele de protecție ale acestora, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relații funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor.

- Regulamentul de urbanism aferent PUZ va stabili regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Potrivit art.32 alin.(1) lit. c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, inițierea Planului Urbanistic Zonal se face numai în baza unui Aviz de oportunitate.

Avizul de oportunitate, întocmit în conformitate cu prevederile Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul 233/2016, se va emite în baza unei solicitări scrise, care va cuprinde elementele stipulate la art. 32 alin.(3) lit. a) și b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea PUZ se poate întocmi documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire și organizarea a execuției lucrărilor, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate, care se va întocmi conform prevederilor Legii 50/1991 republicată, ale Ordinului MDRL 839/2009, a Legii 114/1996, precum și conform Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

- toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat), canalizare și hrănșament electric;

5 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPUNȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) documentația tehnică -- D.T. -- după caz :
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
conform Anexei 1 la Legea 50/1991, republicată;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> canalizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> transport urban |

Avize pentru PEZ: Aviz de oportunitate, Studiu geotehnic, Viza OCPI pe planul de situație pe suport topografic, DELGAZ-GRID (energie electrică, gaz), Centrul de Telecomunicații Neamț, Apa Serv S.A., Autoritatea de sănătate publică, Agenția pentru Protecția Mediului, Sistemul de Gospodărirea Apelor Neamț, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Petrodava” al județului Neamț.
X Copia PUZ în format electronic

Altele

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

Studiul de circulație

e. actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului ;

f. dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de piață ale următoarelor taxe (copie) :

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
LEONARD ACHIRILOAEI

SECRETAR GENERAL,
jr. GHEORGHE CARNARIU

Întocmit,
ing. Condureșcu Liliiana

C. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 208 și 209 din 29.04.2021;
- aviz de oportunitate nr. 6 din 21.07.2021;
- Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului APJ Neamț;
- aviz – DELGAZ Grid, alimentare cu energie electrica și gaze naturale;
- aviz Apa Serv Neamț ;
- aviz ROSAL Roman
- aviz – O.C.P.I.Neamt (aviz de incepere lucrari si proces verbal de receptie
plan topografic suport

P.U.Z.);

- aviz – Directia de Sănătate Publică Neamț;
- aviz SGA Neamț;
- aviz Poliția Rutieră;
- aviz ISU "Petrodava" Neamț;
 - specialist atestat RUR;
 - studiu geotehnic verificat la cerința Af;
 - acte de proprietate ale imobilelor.
 - documentatii cadastrale;
 - extrase de carte funciara.



**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”
Municipiul Roman, tarla ”După sat”, județul Neamț
Proiect nr . 61/2021**

BENEFICIAR:

**S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L. Roman
SAVIN VASILE-BOGDAN și LIVIA-ELENA.**

**AMPLASAMENT:
sat”.**

jud. Neamț, municipiul Roman, tarla ”După

PROIECTANT PUZ + RLU aferent : M TECH PROIECT S.R.L. - Piatra Neamț

Sef proiect, specialist atestat RUR: Arh. MAGDALENA SIMION

Piatra Neamț - 2021

A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”

Municipiul Roman, tarla ”După sat”, județul Neamț

A.1.1. OBIECTIVE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop ridicarea restricției de construire în teritoriul studiat, prin: stabilirea regimului de construire, stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor, valorificarea potențialului natural, economic și uman; colerarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului; creșterea calității vieții cu precădere în domeniile locuirii și serviciilor; fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică; organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații; stabilirea măsurilor pentru protecția mediului; modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare; asigurarea suportului de reglementări pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Reglementările enunțate în cadrul P.U.Z. se detaliază și legiferează prin Regulamentul de Urbanism aferent.

1.Evoluția zonei:

Consemnat prima dată, alături de Piatra Neamț, în *Letopisețul Novgorodului* (document extern, în general acceptat ca fiind datat 1387-1392), Romanul are o vechime mai mare, dezvoltându-se la confluența râurilor Moldova și Siret. Considerat unul dintre cele mai importante centre medievale din Moldova, Romanul este menționat întâia oară într-un document intern la 30 martie 1392 (este vorba de un hrisov de danie către Ionaș Viteazul, care a fost scris ”în cetatea noastră, a lui Roman voievod”).

Se pare că numele orașului a fost preluat de la numele voievodului Roman I Mușat (1392-1394), considerat de unii cercetători ca fiind întemeietorul acestuia, deși există probe materiale care să ateste existența curții de la Roman încă de pe vremea lui Petru I Mușatinul.

Destinată unor scopuri defensive, cetatea a oferit protecție meșteșugarilor și negustorilor urbei, activitatea acestora ducând la afirmarea orașului ca important centru atât economic cât și cultural.

Întemeierea în 1408 de către Alexandru cel Bun a unei episcopii a condus la sporirea importanței politice, militare și administrative a Romanului. Venirea pe tronul Moldovei a lui Ștefan cel Mare a determinat ridicarea, pe malul stâng al Siretului, a unei cetăți de piatră, cu ziduri puternice, în locul fortificației de pământ existente. Astfel, Cetatea Nouă a Romanului a devenit un element deosebit de

important în cadrul sistemului defensiv al Moldovei realizat de marele voievod, ea rezistând atacului întreprins de Matei Corvin în 1467.

În ciuda vremurilor potrivnice, Romanul reușește în secolele XVII-XVII să se dezvolte și să se impună ca un important centru în care meșteșugarii și negustorii desfășurau o intensă activitate. Odată cu creșterea producției de mărfuri și diversificării schimburilor economice, tendință începută la nivelul întregii regiuni încă din sec. al XVIII-lea, Romanul va crește ca importanță, mai ales odată cu apariția în sec. al XIX-lea a unor întreprinderi.

De-a lungul vremii, așezarea a trecut prin mai multe etape și stadii de dezvoltare. Astfel, Romanul a fost târg, reședință domnească, reședință de județ, actualmente fiind municipiu. De la jumătatea secolului XIV, când a avut loc întemeierea statului feudal Moldova, Romanul a fost reședința ținutului și apoi a județului cu același nume până aproape de jumătatea secolului XX. După al doilea război mondial, deși era în dezvoltare, evoluția lui a fost vădit îngreunată de mai multe modificări de ordin administrativ, printre care și desființarea județului multiseclar și crearea raionului Roman, inclus în regiunea Iași pentru o perioadă, apoi în regiunea Bacău, iar din 1968, când raionul s-a desființat, a fost inclus în actualul Județ Neamț.

Din punct de vedere al organizării spațiale, municipiul Roman, veche vatră urbană, s-a dezvoltat în jurul cetății din sec. XIV, astfel încât în sec. XV exista un nucleu aproximativ circular în zona unde se află incinta Episcopiei.

În sec. XVII vatra orașului se dezvoltă sub o formă tot aproximativ circulară, incinta veche rămânând tangentă spre sud. În sec. XIX-XX incinta se dezvoltă spre nord în aceeași formă geometrică până la limitele actuale ale străzilor Mihai Viteazul și Izlazului.

Cea mai importantă perioadă în dezvoltarea orașului Roman a fost după anul 1968, când, de altfel, acesta devine municipiu.

În următorii douăzeci de ani, dezvoltarea economică se axează în principal pe amploarea luată de industrie, în special metalurgia feroasă și industria construcțiilor de mașini.

Perioada 1990 – 2002 s-a caracterizat printr-o serie de transformări inerente perioadei de tranziție, de la un sistem economic centralizat la unul bazat pe cerințele legilor pieței.

În perioada 1992-2002-2007, serviciile comerciale au avut o tendință ascendentă. Evoluția spectaculoasă a serviciilor comerciale se datorează atât creșterii numărului de unități de comerț alimentar și nealimentar, cât și apariției extinderii unor instituții specifice economiei de piață.

În ansamblu, serviciile comerciale, pe lângă evoluția cantitativă importantă, se caracterizează prin încercări de adaptare la economia de piață, cu referire la calitatea cu care sunt prevăzute.

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Roman, aprobat în 2010, s-a propus suplimentarea intravilanului existent la acea dată, în principal pentru crearea unor noi zone de locuit, dar și pentru dezvoltarea și ocuparea forței de muncă în sectorul cu activități de producție sau cel terțiar, cel al serviciilor comerciale.

S-a optat, ca singură posibilitate de extindere, direcția nord-est, de-a lungul drumului județean 207A, Roman-Sagna, pe o suprafață totală de 163,26 ha și s-a creat astfel o zonă funcțională mixtă, de mică industrie, servicii și locuire.

Terenurile care fac obiectul proiectului de față, sunt situate în această zonă, parte din UTR 21 - zonă mixtă, cu funcțiuni posibile de locuire, activități productive compatibile cu aceasta, instituții și servicii publice, căi rutiere, spații verzi, și se află sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, plan ce va reglementa și condițiile de autorizare, respectiv execuție, a intervențiilor propuse și va justifica soluția urbanistică optimă.

2.Scopul lucrării:

Pentru ridicarea restricțiilor stabilite de RLU aferent PUG, prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Roman, situat pe latura estică a DJ 207 A, zonă în care, pe parcelele cu nr.cadastral 52446 și 51709, însumând o suprafață de 38.000,p, proprietarii își propun să edifice o serie de clădiri de locuit.

3.Amplasamentul imobilului:

Conform Avizului de oportunitate nr. 6/21.07.2021, suprafața de teren analizată de PUZ se află în intravilanul municipiului Roman, în tarlăua "După sat", și beneficiază, spre nord-vest, de acces direct la DJ 207 A, învecinându-se la nord cu talăua Hățaș, iar la est și vest, cu canale de desecare.

Terenul pentru care se reglementează detaliat posibilitățile de edificare a construcțiilor, are suprafața de 38.000 mp proprietatea beneficiarului și are următorii vecini:

- la nord: - proprietatea Moroi Mihail - nr.cad. 51710 ;
- la est: - canal desecare;
- la sud: - proprietate moștenitori Alexandru Silvestru - nr.cad. 51708;
- la vest: - DJ 207 A.

4.Situația juridică a imobilului:

Zona studiată, pentru care se stabilesc permisiuni de constructibilitate, cuprinde un număr de 9 parcele proprietate privată și drumul de acces la acestea, însumând o suprafață de 99.610 mp.

Zona reglementată, în suprafață totală de 38.000 mp, este proprietatea S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L. Roman (18.000mp) și a soților SAVIN VASILE-BOGDAN și SAVIN LIVIA-ELENA, dovedită cu actele de proprietate înscrise în Cartea funciară Roman.

Terenul nu se află în zonă protejată, asupra acestuia nu grevează sarcini și nu sunt notate litigii.

A.1.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU, ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ȘI ELEMENTE GENERALE DE MEDIU – CADRU NATURAL

A.1.2.1. Încadrarea în teritoriu

Terenurile aparținând zonei reglementate sunt arabile și situate în intravilanul municipiului Roman, la o distanță de 250 de metri de zona de locuințe de pe str. Primăverii; proprietarii acestora consideră oportună amenajarea în

această locație a unui ansamblu de locuințe individuale, cu parcele generoase, echipate cu utilități de nivel urban, care să răspundă cerințelor actuale de locuire și confort, dar și dotate cu obiective conexe acestora: spații comerciale, parc, etc.

Motivația pentru care zona studiată a fost inclusă în intravilan prin PUG-ul din 2010, a fost aceea de a permite orașului să se extindă, atât pentru funcțiunea principală de locuire, cât și pentru funcțiuni conexe acesteia.

Pentru celelalte loturi din zona studiată se oferă posibilitatea mobilării acestora cu construcții având, în principal, funcțiunea de locuire, dar și aceea de inserare a unor spații comerciale sau de prestări servicii, ba chiar și a unor mici ateliere de producție nepoluante.

A.1.2.2. Încadrarea în PUG

Terenurile care fac obiectul proiectului de față, sunt situate în partea de nord-est a orașului, de-a lungul drumului județean 207A, ce leagă municipiul Roman și comuna Sagna, trecând prin satul Luțca, imediat învecinat.

- conform PUG și RLU Roman, aceste terenuri sunt incluse în UTR 21, fiind zonă mixtă, cu funcțiuni posibile de locuire, activități productive compatibile cu aceasta, instituții și servicii publice, căi rutiere, spații verzi, și se află sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, plan ce va reglementa și condițiile de autorizare, respectiv execuție, a intervențiilor propuse și va justifica soluția urbanistică optimă.

A.1.2.3. Elemente generale de mediu – cadru natural:

Municipiul Roman este situat în partea de est a județului Neamț, în partea centrală a podișului Moldovei la aproximativ 3 Km amonte de confluența râurilor Moldova și Siret, pe malul stâng al râului Moldova, având următoarele vecinătăți: la sud municipiul Bacău la o distanță de 42 Km, la est municipiul Iași, la o distanță de 84 Km cu străbaterea orașului Târgu Frumos pe calea rutieră, la nord municipiul Botoșani, aflat la o distanță de 107 Km, iar la vest municipiul Piatra Neamț, situat la 50 Km.

Relieful municipiului Roman și al împrejurimilor acestuia are un aspect puțin pronunțat și este rezultatul fenomenelor de eroziune și de confluență al celor două râuri Siret și Moldova. În relieful municipiului apar astfel trei niveluri principale distincte și anume

- primul nivel îl constituie o terasă superioară de confluență, comuna ambelor văi;
- al doilea nivel îl constituie câte o terasă inferioară de o parte și de alta a celei superioare răspunzând acțiunii separate a celor două râuri; spre vest se găsește -terasa inferioară a Moldovei și spre est cea a Siretului; în această zonă este situat terenul studiat de prezentul PUZ;
- al treilea nivel corespunde cu o zonă joasă (luncă) discontinuă, respectiv malul stâng al râului Moldova.

Rețeaua hidrografică

Referitor la prezența apei subterane se pot preciza următoarele:

- pe terasa superioară de confluență, la adâncimi de 13,00 – 13,50 m de la suprafața terenului natural a fost întâlnit și stabilizat nivelul hidrostatic, care provine din infiltrarea apelor din precipitații;
- pe versanți, nivelul hidrostatic s-a întâlnit la adâncimea de 8,35 – 9,80 m și provine tot din infiltrarea apelor din precipitații sau a pânzei din terasa superioară;
- pe terasa inferioară a Siretului și Moldovei s-a interceptat la adâncimi

cuprins între 4,00 – 6,30 m de la cota terenului natural, fiind alimentat atât din precipitații și din scurgerea apelor din terasa superioară cât și din apele Siretului, respectiv Moldovei;

- pe terasa inferioară joasă a Moldovei, nivelul apei este și mai coborât corespunzând nivelului apei din râu și anume de la 1,00 m la 2,50 m.

Clima

Municipiul Roman se încadrează într-o unitate climatică de nuanț continentală, cu ierni reci și veri călduroase și cu o predominare a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amplitudine mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și a influențelor introduse de relief (inversiuni termice). Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziție primăvară-toamnă, favorizează producerea brumelor târzii și respectiv timpurii. Vânturile predominante sunt dinspre nord-vest și nord, dar nu lipsesc nici cele dinspre est și sud-est. Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarna și mari vara, corespunzând zonei D cu greutate de referință a zăpezii de $g_z = 1,8 \text{ KN/mp}$.

A.1.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

A.1.3.1. Analiza situației existente – funcțiuni

Actualmente terenurile aparținând zonei studiate sunt agricole, fiind predominant arabile; de asemenea, există și drumuri de exploatare pentru accesul facil la acestea.

Așa cum o arată studiile topo și geo executate recent, dar și posibilitățile de echipare edilitară, zona inclusă în studiu este aptă și pentru construirea unor obiective pentru funcțiunea principală viitoare: locuire, dar și pentru anexe ale acestora (depozitare, parcări, căi de acces, utilități), precum și a unor funcțiuni complementare sau compatibile cu acestea (comerț, mică producție nepoluantă, agrement, etc.).

A.1.3.2. Analiza situației existente – Regimul juridic al terenului

Terenul care a generat documentația analizată de actualul proiect este proprietate privată a firmei investitoare, S.C. ACASĂ SAVIN S.R.L. Roman și a soților SAVIN VASILE-BOGDAN și SAVIN LIVIA-ELENA, dar întreaga zonă studiată cuprinde încă 7 loturi proprietate privată, actualmente integral folosite în scop arabil.

Datorită adâncimii mari a parcelelor situate în sudul zonei, este necesară proiectarea și realizarea de drumuri de incintă, care să asigure accesul la locuințele prevăzute și care vor servi și pentru pozarea rețelelor de utilități. Aceste suprafețe vor fi transmise în proprietatea publică a municipiului Roman.

A.1.3.3. Analiza fondului construit existent

Nu sunt construcții autorizate în zona studiată.

A.1.3.4. Analiza situației existente – Extras din Studiul geotehnic :

La comanda beneficiarului a fost elaborat de către SC INFRAROAD PROJECT S.R.L. Iași studiul geotehnic nr.564/august/2021.

În conformitate cu cerințele temei de proiectare și în acest scop, s-a executat o cartare geologică generală și o investigație prin:
- 3 foraje geotehnice până la adâncimea de 6.00m – F02+F03, respectiv 8.00m – F01, față de cota terenului natural pentru

identificarea naturii terenului și a condițiilor geotehnice aferente sistemului de infrastructură ce va fi proiectat și executat;

- 1 încercare de penetrare dinamică pe con de tip DPH, cu adâncimea de 8.00m, în conformitate cu SR EN 22476:2-2006.

La vizita în teren s-a inspectat zona amplasamentului pentru identificarea acelor aspecte ce țin de ordin geologic-geotehnic și care pot influența implementarea proiectului definit prin tema de proiectare.

Suprafața terenului este neamenajată, cu forme de contrapantă unde se acumulează ape din precipitații și apoi infiltrarea acestora în zona activă a terenului de fundare.

Conform legii 575/2001 – Plan de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – Zone de risc natural, arealul amplasamentului se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc ridicat, cu probabilitate mare de producere a alunecărilor de teren de tip primare. Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone cu forme de eroziune, vâluriri sau alte elemente specifice ce ar putea conduce la fenomene de instabilitate. Din punct de vedere al riscului la inundații, amplasamentul aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații căzută în 24 de ore, estimată a fi între 100-150mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a deversării de râuri.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este **8.1** pentru amplasamentul studiat.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajele:

- F01 la -1.80m/CTN;

- F02 la -3.30m/CTN;

- F03 la -3.00m/CTN.

Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și, eventual, ale unor straturi de pământ - Nu s-a impus a se realiza. În acest caz clasele de expunere a elementelor de beton se vor stabili în funcție de mecanismul de degradare – Coroziune datorată carbonatării.

Amplasamentul investigat nu prezintă fenomene de instabilitate. Accidentele subterane care nu pot fi descoperite punctual prin intermediul forajelor geotehnice (beciuri, hrube, situri arheologice) se vor analiza la momentul descoperirii acestora împreună cu proiectanții de specialitate.

Concluzii și recomandări

Categoria de importanță a construcției: „C”, conform H.G.R. nr.766/1997

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute **qref = 0.7 kPa**, conform Indicativ CR 1- 1

-4/ 2012.

Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.50 \text{ kN/m}^2$, conform Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Normativul P100-1/2013 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_C (a_g -coeficient seismic; T_C -perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $T_C = 0.70 \text{ s}$

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț, Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de **(90.0-100.0)cm**.

Condițiile de teren: În urma investigațiilor de teren și laborator realizate s-a constatat că stratul de fundare este constituit din:

- *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă cu alternanțe de praf nisipos argilos maroniu-galben, cu intercalații cafenii, concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă - pentru forajul F01;*
- *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă, cu intercalații cafenii, cărămizii și cenușii, cu mici concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă - pentru forajul F02;*
- *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă, cu intercalații cafenii, cărămizii și cenușii, cu concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă - pentru forajul F03.*

Apa subterană: Nivelul hidrostatic a fost interceptat în forajele:

- F01 la -1.80m/CTN;
- F02 la -3.30m/CTN;
- F03 la -3.00m/CTN.

Vecinătăți: Este necesar ca în funcție de adâncimea săpăturilor și distanța acestora față de construcțiile existente să se realizeze calcule privind zona de influență față de acestea.

Amplasamentul are stabilitatea asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

Recomandări privind sistemul de fundare

Pentru proiectarea geotehnică se vor respecta prevederile din SR EN 1997-1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, SR EN 1998-5:2004 și după caz, cu

eratele, amendamentele și anexele naționale asociate, NP 074/2014, NP 122/2010, etc.

Sistemului de fundare proiectat va ține seama de mai mulți factori, printre care cei mai importanți sunt caracteristicile terenului care vor governa soluțiile de fundare, în funcție de tipul structurii, denivelul de risc acceptat și de costuri.

În conformitate cu standardul SR EN 1990:2002, se utilizează două tipuri de stări limită:

- SLU – Stări limită ultime;
- SLE – Stări limită de exploatare (serviciu).

afecta parametrii geotehnici ai terenului.

Stările limită ultime sunt cele care au în vedere siguranța oamenilor și a construcțiilor și sunt asociate cu prăbușirea sau alte forme similare de cedare structurală. *Stările limită de exploatare (serviciu)* sunt cele care au în vedere exploatarea normală și confortul oamenilor, corespunzând stadiilor dincolo de care încetează a mai fi îndeplinite cerințele puse de exploatarea construcției în ansamblu sau a unei părți din construcție.

SR EN 1997-1 deosebește cinci tipuri diferite de stări limită ultime pentru care se folosesc denumirile prescurtate date în SR EN 1990:

- pierderea echilibrului structurii sau terenului considerat ca un corp rigid, în care rezistențele materialelor structurii și ale terenului nu aduc o contribuție importantă la asigurarea rezistenței (EQU)
- cedarea internă sau deformația excesivă a structurii sau elementelor de structură, cum sunt de exemplu tălpile de fundații, piloții sau pereții de subsol, în care rezistența materialelor contribuie semnificativ la asigurarea rezistenței (STR);
- cedarea sau deformația excesivă a terenului, în care rezistența pământurilor sau a rocilor contribuie în mod semnificativ la asigurarea rezistenței (GEO);
- pierderea echilibrului structurii sau a terenului provocată de subpresiunea apei (presiunea arhimedică) sau de alte acțiuni verticale (UPL);
- cedarea hidraulică a terenului, eroziunea internă și eroziunea regresivă, sub efectul gradientilor hidraulici (HYD).

Lucrări de infrastructură pentru construcții noi - Sistem de fundații directe, cu respectarea următoarelor prevederi:

- Se va respecta depășirea adâncimii maxime de îngheț cu cel puțin 20.0 cm și depășirea stratului de - *Sol vegetal*;

- Stratul suport pentru fundațiile directe (izolate sau continui) va fi reprezentat de:
 - *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă cu alternanțe de praf nisipos argilos maroniu-galben, cu intercalații cafenii, concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă – începând de la adâncimea de -1.20m pe zona forajului geotehnic F01;*
 - *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă, cu intercalații cafenii, cărămizii și cenușii, cu mici concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă – începând de la adâncimea de -1.20m pe zona forajului geotehnic F02;*
 - *Argilă prăfoasă maroniu-galbenă, cu intercalații cafenii, cărămizii și cenușii, cu concrețiuni calcaroase și calcar diseminat, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă – începând de la adâncimea de -1.20m pe zona forajului geotehnic F03.*
- Estimarea tasărilor totale și compararea acestora cu tasările admisibile pentru structură.
- Pentru limitarea tasărilor terenului sub încărcări, se recomandă realizarea unei compactări suplimentare, controlate, la nivelul tălpii de fundare pentru consumarea tasărilor suplimentare ce pot surveni din greutatea fundațiilor și a încărcărilor date de construcție.

Se recomandă realizarea sistemelor de fundații din beton armat în una din următoarele variante:

- ***Fundații continue sub ziduri și stâlpi, încrucișate, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $a_g > 0.15g$;***
- ***Fundații izolate cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții, dimensionate pentru clădiri amplasate în zone cu seismicitate $a_g > 0.15g$;***

Sistemul de fundații trebuie ales astfel încât să transmită la teren încărcările construcției, inclusiv ele din acțiuni seismice, asigurând îndeplinirea condițiilor privind verificarea terenului de fundare la stări limită.

Recomandările privind soluțiile minime de fundare nu sunt limitative, iar proiectantul de specialitate care va întocmi proiectul de rezistență poate utiliza și alte soluții tehnice agreate de normele în vigoare, dar cu consultarea prealabilă a inginerului geotehnician.

Recomandări de sistematizare a terenului

Având în vedere condițiile de microrelief, se recomandă :

- Realizarea unor sisteme adecvate de colectare și evacuare a apelor meteorice pentru evitarea infiltrării acestora în terenul de fundare, ce pot avea ca efect negativ apariția tasărilor

și fisurilor în corpul drumurilor de acces și a platformelor. Acestea pot fi de tip rigole, șanțuri, rigoledreptunghiulare, etc;

- Decolmatarea canalelor de desecare existente în preajma amplasamentului studiat și dirijarea controlată a apei către emisarul natural.

Se va asigura protecția elementelor de construcție împotriva infiltrărilor apelor în raport cu categoria de umezire admisă, conform normativ C112/86.

Pe perioada de execuție cât și în timpul exploatarei construcțiilor, se vor adopta obligatoriu măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, astfel:

- *Sistematizarea verticală și în plan* a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații, prin prevederea unor pante de minimum 2 %; se va realiza inițial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuție, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivului; în cazul platformelor de construcții pe terenuri cu pante mai mari de 1:5, se vor prevedea măsuri de protecție împotriva apelor care se scurg de pe versanți, prin șanțuri de gardă a căror secțiune să asigure scurgerea debitului maxim al apelor meteorice; platformele de construcție situate pe versanți se vor nivela în terase cu pante de maximum 1:1, care se vor proteja prin diferite soluții tehnologice (brazde, înierbare, îmbrăcăminți din materiale locale, geosintetice etc.);

- *Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații* pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc.); în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;

- *Evitarea stagnării apelor* în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatarei, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, execuția de straturi etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole, cavaleri etc.);

- *Evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic* fără a realiza lucrări care pot bara căile naturale de scurgere a apei către emisarii naturali și artificiali în funcțiune conducând la ridicarea nivelului apei subterane; nu vor fi străpunse orizonturi impermeabile aflate deasupra pânzei freatice;

- *Protecția rețelelor purtătoare de apă* sau rezervoare, în caz de necesitate, prin prevederea unor soluții de impermeabilizare a terenului;

- *Evitarea pierderilor de apă* din rețelele edilitare și instalații;

- *Execuția excavațiilor* pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora;

- *Execuția umpluturilor* în jurul fundațiilor și pereților subsolurilor pe măsură ce acestea sunt realizate.

Soluția de fundare finală va fi stabilită de către proiectantul de specialitate în funcție de încărcările transmise de viitoarea construcție.

Având în vedere caracteristicile speciale ale terenului de fundare din amplasament și conform normativului NP074-2014 este necesar a se realiza o monitorizare geotehnică pe timpul execuției, pe bază de contract de asistență tehnică, prin care împreună cu proiectanții de specialitate să se stabilească măsurile ce se impun în caz de situații particulare întâlnite la nivelul terenului de fundare.

Se recomandă monitorizarea geotehnică a execuției.

A.1.3.5. Analiza situației existente – căi de comunicație:

Circulațiile din zonă sunt reprezentate de:

- drumul județean DJ 207 A, prin care se face legătura între Roman și Sagna și la care toate proprietățile au acces direct ;
- drumuri de exploatare pentru terenurile agricole;
- dimensiunile mari ale loturilor existente impun realizarea de căi de acces interioare, care să faciliteze crearea unui număr considerabil de loturi locuințe individuale.

A.1.3.6. Analiza situației existente - Componente spațial configurative

Funcțiunea inițială a suprafețelor de teren incluse în zona studiată a fost de teren **arabil**, introdus în intravilan prin PUG, în anul 2010.

Zona analizată de PUZ este caracterizată de orientarea deosebită a sitului față de:

- punctele cardinale;
- declivitatea ușoară a terenului spre est;
- canalele de desecare din vecinătate;
- elementele majore de vegetație;
- configurația parcelelor.

-zona studiată nu se confruntă cu probleme în ceea ce privește riscurile naturale, pe teritoriul municipiului neexistând suprafețe inundabile, zone cu alunecări de teren, bălțiri și nici eroziuni.

A.1.3.7. Analiza situației existente - Rețele edilitare

Zona nu este echipată edilitar. Consultarea deținătorilor de rețele edilitare din zonă a generat un răspuns preliminar care precizează faptul că în zonă nu există echipamente tehnico-edilitare, urmând ca evaluarea echipării edilitare a zonei să poată fi făcută după obținerea tuturor avizelor de la deținătorii de rețele; se propune ca prioritară viabilizarea terenurilor înainte sau în paralel cu execuția construcțiilor propuse, dimensionarea rețelelor făcându-se astfel încât să se poată alimenta toate construcțiile posibil a fi edificate în zonă..

A.1.4. REGLEMENTARI

A.1.4.1. Reglementari - Zonificare funcțională

Documentația PUZ - detaliază din punct de vedere funcțional și asigură reglementari complete ale zonei, care va avea **funcțiuni mixte, cuprinzând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.**

Tipurile de zone funcționale sunt:

L - zona de locuințe - dominantă, cu locuințe individuale și colective mici, cu parter și 1 - 2 etaje, incluzând și spații comerciale, de prestări servicii sau mică industrie;

Pp - zona verde - parc public, recreere, protecție;

CCr - zona căi rutiere;

a) Categoriile functionale si eventuale servituti:

Bilantul teritorial al subzonelor functionale se referă, cu predilecție, la parcela reglementată, pentru care sunt prevăzute locuințe, anexe gospodaresti, cai de comunicatie, spatii verzi si de protectie, constructii tehnico-edilitare, drumuri, alei pietonale, parcari si platforme betonate, dar și spații comerciale ce vor servi întreaga zonă studiată.

Pe terenurile în cauză, având suprafața de 38.000 mp se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale și pentru anexe ale acestora (depozitare, parcări, căi de acces, utilități), precum și unele potențiale funcțiuni complementare sau compatibile cu acestea (comerț, mică producție nepoluantă, agrement, etc.).

b) Dotări de interes public necesare:

Obiectivele de interes public sau dotările însumează o mare diversitate de activități și sunt în relație complexă cu zona de locuit, producție, circulație. Ele constituie elemente obligatorii ale așezărilor de locuit cu legături nemijlocite cu locuințele, apariția unor noi astfel de activități complectându-se datorită evoluției funcției de locuire. Acestea au rezultat din necesitățile condiționate de mărimea, profilul și rolul în teritoriu, de nivelul de trai și de alți factori ai localității. În raport cu funcția care o îndeplinesc, dotările necesare în noul ansamblu rezidențial intră în următoarele categorii:

- învățământ;
- sănătate;
- comerciale și alimentație publică;
- prestări servicii;
- gospodărie comunală (platforme de colectare deșeuri menajere);
- speciale (poliție locală, etc)

c).Modul de integrare a investiției propuse

- realizarea unui nou ansamblu rezidențial, prin construirea unui număr de 63 de locuințe individuale pe terenuri recent incluse în intravilan, se înscrie în cadrul general stabilit încă prin PUG 2010 privind extinderea în municipiul Roman a zonelor dedicate locuirii și alinierea acestora la standardele de locuit europene;

- aceasta implică edificarea unor cartiere liniștite și moderne, situate la oarecare distanță de aglomerările urbane, cartiere în care locuințele individuale să beneficieze de garaje proprii în curți generoase, cu spații verzi private, locuințe care vor avea suprafețe și planuri flexibile, funcție de preferințele proprietarilor și de dotări adecvate, dar și de acces facil la drumul public;
- mai mult, construcțiile ce se vor realiza integral de beneficiar, cu o firmă de construcții autorizată și conform viziunii unui proiectant unic, vor aduce un plus de valoare arhitecturală orașului, ca imagine urbanistică nouă a Romanului.

A.1.4.2. Reglementari - Modul de utilizare al terenului

Indicatori urbanistici obligatorii (limite maxime și minime):

- proprietarii terenurilor reglementate propun edificarea unor locuințe individuale în zonă, un întreg ansamblu echipat corespunzător, care să includă, însă, și funcțiunile complementare minime: comerț, spații verzi, drumuri, investiție benefică cetățenilor orașului ce își doresc evadarea din blocurile și cartierele aglomerate din zona centrală.
- astfel, se propune construirea unui număr de 63 de locuințe, din care 22 în regim cuplat și 41 single, cu regim de înălțime de la parter, la P+M și P+E, în funcție de poziționarea față de drumul principal;
- în acest scop, pe terenurile însumând 38.000 mp., se vor structura 52 de loturi, cu suprafețe cuprinse între 290 mp și 466 mp., terenuri destinate circulației în incintă, terenuri pentru spații verzi publice, dar și pentru spații comerciale;
- terenurile proprietatea beneficiarilor au 38.000 mp, conform actelor de proprietate și a extraselor de Carte funciară;
- zona de construcții reglementată va cuprinde suprafețe între 120mp și 160 mp pe lot pentru locuințe, și aproximativ 800 mp pentru spații comerciale, astfel încât nu se vor depăși indicii maxim admisibili prin PUG, de un POT de 35% și un CUT de 1,2 pentru locuințe și 65% pentru servicii;
- de asemenea, s-au prevăzut spații verzi și plantații pe aliniamente, ce vor asigura suprafața normată pe cap de locuitor, prevăzută de lege.

Zonificarea funcțională pentru toată zona studiată, va genera moduri diferite de utilizare a terenului.

Suprafața de teren reglementată, va avea:

- regim de înălțime maxim: S+P+M;
- POTmax = 50%;
- CUT = 0,55;
- Aliniament față de limita de proprietate 4m.
- Limitele laterale față de limita de proprietate conform Codului Civil.

A.1.4.3. Reglementari - Circulații

Zona studiată în PUZ cuprinde terenul proprietate a investitorilor SC ACASA SAVIN SRL - CF 52446, Savin Vasile Bogdan și Savin Livia Elena - CF 51709, terenurile adiacente acestor proprietăți înscrise în CF 51708, CF 51710,



CF 51711, CF 51920, CF 52110, CF 52109, CF 51712 si zona drumului judetean DJ 207A, cu propuneri privind circulatia auto si pietonala racordata la domeniul public.

Accesul carosabil si pietonal, la imobilele propuse va respecta prevederile din anexa 4 la HGR nr. 525/1996, fiind necesar acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aliniamentul obligatoriu la drumul judetean este de minim 12m din axul drumului.

Drumurile de acces vor fi realizate cu doua benzi de circulatie si trotuare, racordarea acestora la reseaua stradala a municipiului, va respecta „Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane”, aprobate prin ordinul nr. 49/1998.

Trotuarele asigura continuitatea circulatiei pietonale in incinta, din zona constructiilor propuse spre parcaje si platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Locurile de parcare pentru fiecare imobil sunt amenajate pe terenul proprietate aferent fiecarui lot, in functie de numarul de apartamente, respectiv suprafata spatiului comercial.

Conform „Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane”, aprobate prin O.M.T. nr. 49/1998, in prezent pe zona studiata drumul judetean DJ 207A, este strada de categoria a III-a - colectoare - preia fluxurile de trafic din zonele functionale și le dirijeaza spre strazile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație, fata trotuare pentru circulatia pietonala, scurgerea apelor pluviale realizandu-se prin santuri profilate in teren natural.

Conform prevederilor din PUG si PMUD aceasta va fi modernizata, rezultand strada de de categoria a II-a - de legătură – ce asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit, **având 4 benzi de circulație** .

Prin PUZ se propune ca o data cu dezvoltarea zonei, in dreptul proprietatilor studiate drumul judetean DJ 207A sa fie amenajat cu profil de strada de categoria a II-a - de legătură – ce asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit, **având 4 benzi de circulație**.

Pentru modernizarea drumului judetean DJ 207A in strada de categoria a III-a, cu **4 benzi de circulație** este necesara retragerea si cedarea unor suprafe de teren din dreptul fiecărei proprietati.

Conform AND 600/2010-Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, ce cuprinde principii generale si conditii tehnice privind amenajarea intersectiilor la nivel intre toate drumurile publice precum si intre acestea si drumurile private deschise circulatiei publice, ce se aplica in cazul intersectiilor situate atat in interiorul localitatilor cat si in afara acestora, accesele rezidentiale, comerciale si industriale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

Pentru realizarea accesului din drumul judetean DJ 207A, in dreptul proprietatilor studiate in cadrul PUZ, din axul actual al drumului judetean DJ 207A va fi realizata inca o banda de circulatie, la care vor fi racordate drumurile de acces in incinta proprietatilor, revenirea la partea carosabila cu o singura banda

pe sens realizandu-se pe o lungime de 35 m, inainte si dupa proprietatea pe care incepe realizarea constructiilor propuse.

In interiorul ansamblului se vor amenaja:

- drumuri de acces cu latimea de 7,0 m parte carosabila
- spatiu verde cu latimea de 1,0 m pentru amplasare iluminat public;
- trotuar adiacent cu latimea de 1,0 m;
- locuri de parcare adiacente drumului de acces in zona spatiilor comerciale.

Avand in vedere modernizarea drumului judetean DJ 207A, ca strada de legatura, cu cate 2 benzi de circulatie pe sens, drumurile de acces (intrare / iesire, in / din incinta) vor asigura numai relatia de dreapta.

Intrarea/iesirea pe/de pe drumurile de acces se va realiza numai de pe/pe banda de circulatie cu sensul Roman - Ragna, prin racordare directă la carosabilul partii carosabile ce va avea doua benzi pe sens.

Semnalizarea rutiera pentru dirijarea circulatiei in zona intersectiei dintre drumul de acces si drumul judetean DJ 207A, conform SR 1848-1/2/3-2011, va fi asigurata prin instalarea indicatorului rutiere: „Oprire” – fig. B2, orientat cu fata catre traficul care intra pe drumul judetean DJ 207A.

La iesirea de pe drumul de acces in drumul judetean DJ 207A, va fi realizat marcaj transversal de oprire, fig. 26 SR 1848-7-2015.

Pentru asigurarea continuitatii circulatiei pietonale in lungul drumul judetean DJ 207A in dreptul proprietatilor vafi realizat trotuar pentru circulatia pietonala, pe drumul de acces in incinta va fi realizata o trecere de pietoni, semnalizata prin amplasarea indicatorelor rutiere fig. G1-„Trecere pentru pietoni” SR 1848-1/2/3-2011 si prin marcaj rutier fig. 29 SR 1848-7-2015.

Avand in vedere ca amplasamentul studiat este situat in intravilanul extins, pentru cresterea sigurantei circulatiei, iluminatul obiectivului si al intersectiei se va realiza pe stalpi amplasati perimetral imprejuririi, lampile asigurand o intensitate de minim 10 lucsi.

A.1.4.4. Reglementari - Regim juridic al terenului

Suprafetele ocupate de căile de acces auto și pietonale, parcările și platformele betonate pentru depozitare deșeuri vor face obiectul unor modificări ale regimului de proprietate, în sensul transmiterii acestora - prin donație - în proprietatea publică a municipiului Roman.

A.1.4.5. Reglementari - Echipare tehnico-edilitara

- alimentare cu **energie electrică**- racord la rețeaua existenta din zona
- alimentarea cu apă rece- racord la rețeaua existenta din zona;
- evacuarea apelor uzate -racord la rețeaua existenta din zona;
- apele pluviale de pe șarpante vor fi dirijate și evacuate prin sistem de jgheaburi și burlane și **sistematizarea verticală**.

A.1.4.6. Reglementari - Capacitatile de transport admise

Capacitatile de transport admise:

- aprovizionarea cu alimente, produse de curatenie, transportarea ambalajelor si deseurilor pentru spatiile de productie, de alimentatie publica si de cazare;
 - accesul autovehiculelor pentru locatari;
- Toate se vor face cu mijloace de transport adecvate.

A.1.4.7. BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI .

Zonificarea funcțională –ZONA REGLEMENTATA

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona de locuit din care Sc max	-	-	25800,0	67,90%
				9200,00	35,70%
2	Zona spatii comerciale din care Sc max	-	-	1139,00	3,45%
				(800,00)	61,00%
3	Zona circulatii carosabile, trotuare, parcuri	-	-	7828,00	20,60%
4	Zona spatii verzi	-	-	3060,00	8,05%
5	Total teren zona reglementata	38000,00	100%	-	-
TOTAL teren reglementat				38000,0	100%

POTmax= 35%

CUT max= 1,2 pentru locuințe

POT = 65% pentru servicii;



A.1.4.8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Așa după cum rezultă din toate cele expuse mai sus, beneficiarii aprobării acestei propuneri sunt:

- locuitorii orașului, cărora li se oferă locuințe"la cheie", într-o zonă ferită de orice tip de poluare sau noxe care să producă disconfort ;
- tinerelor familii care vor beneficia de spații pentru joaca supravegheată a copiilor, dar și de posibilitatea de a-și primi prietenii și de a organiza picnicuri;
- administrația locală, prin :
 - creșterea veniturilor bugetare datorate colectării unor taxe adecvate;
 - această amenajare va crește suprafața de spații verzi intravilane și, implicit procentul ce va reveni din acestea fiecărui locuitor al orașului;
 - neimplicarea alocării de fonduri de la bugetul local pentru investiție;
 - extinderea și diversificarea rețelelor de utilități și a dotărilor din zonă, ceea ce va crește nivelul de confort și calitatea vieții pentru zonele periferice ale orașului.

**A.1.4.9. CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII
PRIVAȚI ȘI CELE CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII
PUBLICE LOCALE**

Investitorii vor suporta integral costurile investiției, care includ atât edificarea clădirilor de locuit, cât și rezolvarea necesarului de utilități, a platformelor betonate pentru acces și parcări, dar și cele legate de menținerea, amenajarea și întreținerea zonelor verzi și a mobilierului urban aferent acestora.

Arhitect atestat RUR:
arh.Magdalena Simion



A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT ”

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesa de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în RLU (utilizări admise, restricții și utilizări interzise) sunt obligatorii.

BAZA LEGALA A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferent PUG sunt obligatorii pentru PUZ

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ și odată aprobat, împreună cu PUZ, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

El se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, cu excepția celor cu caracter militar sau special.

OBIECTIVE

Prin Planul Urbanistic General al municipiului Roman, aprobat în 2010, s-a propus suplimentarea intravilanului existent la acea dată, în principal pentru crearea unor noi zone de locuit, dar și pentru dezvoltarea și ocuparea forței de muncă în sectorul cu activități de producție sau cel terțiar, cel al serviciilor comerciale.

S-a optat, ca singură posibilitate de extindere, direcția nord-est, de-a lungul drumului județean 207A, Roman-Sagna, pe o suprafață totală de 163,26 ha și s-a creat astfel o zonă funcțională mixtă, de mică industrie, servicii și locuire.

Terenurile care fac obiectul proiectului de față, sunt situate în această zonă, parte din UTR 21 - zonă mixtă, cu funcțiuni posibile de locuire, activități productive compatibile cu aceasta, instituții și servicii publice, căi rutiere, spații verzi, și se află sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, plan ce va reglementa și condițiile de autorizare, respectiv execuție, a intervențiilor propuse și va justifica soluția urbanistică optimă.

Pentru ridicarea restricțiilor stabilite de RLU aferent PUG, prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Roman, situat pe latura estică a DJ 207 A, zonă în care, pe parcelele cu nr.cadastral 52446 și 51709, însumând o suprafață de 38.000,p, proprietarii își propun să edifice o serie de clădiri de locuit, dar și obiective cu funcțiuni compatibile cu acestea: comerț, prestări servicii, mică producție.

Suprafața studiată prin PUZ este de 99.610 mp, situată în intravilanul extins al municipiului Roman, care include și proprietățile investitorilor, cele care au generat proiectul de față.

Suprafața reglementată este de:

S PUZ = 38.000 mp

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

- **noul** - regimul funcțional al terenurilor definit de oportunitățile funciare ca și de situația existentă pe teren;
- sistemul circulațiilor carosabile și pietonale;
- regimul juridic al terenurilor ;
- echiparea edilitară a zonei și modul de racordare la rețeaua de utilități a localității;
- principiile de conformare urbanistică (orientare, compoziție, organizare spațială)
- regimul de construire : funcțiunea dominantă a zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și față de parcelele învecinate, materialele admise;

INCADRAREA IN TERITORIU

Suprafața de teren analizată de PUZ se află în intravilanul municipiului Roman, în tarlăua "După sat", și beneficiază, spre nord-vest, de acces direct la DJ 207 A, învecinându-se la nord cu talăua Hățaș, iar la est și vest, cu canale de desecare.

Terenul pentru care se reglementează detaliat posibilitățile de edificare a construcțiilor, are suprafața de 38.000 mp proprietatea beneficiarului și are următorii vecini:

- la nord: - proprietatea Moroi Mihail - nr.cad. 51710 ;
- la est: - canal desecare;
- la sud: - proprietate moștenitori Alexandru Silvestru - nr.cad. 51708;
- la vest: - DJ 207 A.

GENERALITĂȚI: CARACTERISTICILE ZONEI

In prezent categoria de folosința a terenului este : arabil intravilan, care va deveni curți-construcții după emiterea autorizațiilor de construire.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

SECȚIUNEA I: CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIURI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Roman (aprobat) terenul este situat în UTR 21, nereglementat urbanistic .

U.T.R. 21 este reprezentat de o zonă mixtă, nou propusă, aflată sub interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. Zonele și subzonele funcționale propuse în acest U.T.R. sunt următoarele :

- **LM** – zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă.
- **Ppp** – zonă perdelă de protecție, propusă.
- **CCr** - zonă căi rutiere existentă și propusă.

REGLEMENTĂRI:

ZONA MIXTĂ LM (propusă) – Subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim 30% - 40% în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;
- realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii libere;
- în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate - una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LM- sunt admise următoarele funcțiuni: -locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat; -□echipamente publice de nivel rezidențial; -lăcașuri de cult; -amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurări, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LM - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; -se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 700 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE LM- se interzic următoarele utilizări:

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 2200, produc poluare; □-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prindeșeurile produse ori prin programul de activitate; -□anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; - □depozitari de materiale refofosibile; -platforme de precolectare a deșeurilor urbane; 91 - □depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; -□orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE,FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime: în funcție de regimul de construire :

- 250mp și 12 m front la stradă în regim grupat;
- 350 mp și 14 m front la stradă în regim izolat;
- 300 mp parcela de colț.

Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I; - în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
 - în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile vecine;;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și vor fi proiectate conform normelor în vigoare.
- parcarile vor fi dimensionate și conformate potrivit prevederilor Regulamentului General și Local de Urbanism, funcție de capacitățile obiectivelor ce se vor dezvolta pe parcela.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi P+2 (**10,00 m**);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii; clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cele învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori la fiecare 50 mp.;;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum 20% din suprafața devenită construibilă a parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 10 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri și vor fi executate din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament, pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice, înainte de admiterea lor în incintă;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace, cu înălțimi de maximum 2,00 metri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Locuințe:** - pentru înălțimi P+1 CUTmax=0,75
- pentru înălțimi P+2 CUTmax=1,0
- pentru înălțimi P+6 CUTmax=2,0
- pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului CUTvolumetric max=4mc/1mp teren
- Comerț:**
POT - 65%
CUT - 2,5

Mică industrie:

POT - 50%

CUT - 3

P – ZONA PARCURI ȘI PLANTAȚII (propusă)

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

Pp – parc public

Ppp – perdele de protecție

Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

Funcțiuni complementare : L, IS, I, A, GC, TE, CC.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

-plantații decorative și spații pentru odihnă în zona de interes

-menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan;

Pp - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

– spații plantate

– circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

– mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

– adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Ppp - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-construcții compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;

-pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE P

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;

-se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;

-sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;

-depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii; -aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ P - toate construcțiile și amenajările specifice vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI Zona se compune din următoarele subzone:

CCr - căi rutiere

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CCr - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit : moteluri, restaurante, loisir; - rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice viare;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr - conform studiilor de specialitate;

- incintele unitatilor de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe - orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETȚFORME, DIMENSIUNI)

CCr, CCf – conform normelor specifice și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCr - construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0 m pe străzi de categoria III și 12,0 m pe străzi de categoria II și I; CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CCr - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CCr - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

– distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt acces în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCr - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CCr - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CCr - înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția instalațiilor și coșurilor;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CCr - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CCr - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCr - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CCr - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,02 m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) CCr - POT_{max}=50%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT) CCr - CUT_{volumetric max}=15mc/mp teren

CONSIDERENTE FINALE PRIVIND REGLEMENTĂRILE ZONEI:

- se pot realiza:
 - instituții, servicii și echipamente publice;
 - lăcașuri de cult;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale.
 - amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejuriri, lucrări tehnico-edilitare.

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- nu se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
 - curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice. Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale P+2
 - Locuințe colective P+8
 - Hotel P+8
 - Alte instituții și servicii P+6.
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe individuale POTmax=30%
- Instituții și servicii POTmax=65%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - în funcție de înălțime

- Locuințe individuale CUTmax=1,2
- Instituții și servicii CUTmax=6.

Ppp – se propune amenajarea unei perdele de protecție între zona de locuințe și cea de servicii și industrie.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru bicicliști, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat), canalizare și branșamente la rețele de furnizare a energiei electrice.



Sef proiect:
arh. Magdalena Simion

