

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiție: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamț
1.2. Beneficiar: S.C. TERMOPLAST S.R.L.
1.3. Amplasament: N.C. 57642, N.C. 60781, tarla „Nimas Caramida”,
mun. Roman, jud. Neamț
1.4. Proiectant general: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – biroul de proiectare și arhitectură
Arh. Dan Ababei
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – RO 34745744 J27/424/2015
1.5. Număr proiect: 02/2022
1.6. Data întocmirii: mai 2022
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.

1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitări ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de construcții pentru o hală de producție și depozitare, cu birouri administrative, cu regim de înălțime P+1E parțial. Pentru realizarea acesteia este necesară reglementarea zonei pentru ridicarea interdicției de construire, impusă prin P.U.G. mun. Roman.

Beneficiarul deține terenurile cu suprafața totală de 14400,00mp, conform ridicării topografice, situate în Mun. Roman, având funcțiunea actuală aprobată prin Planul Urbanistic General de zonă industrială inclusă în U.T.R. 13 – cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.

În cadrul acestui studiu se consideră a fi necesar să se rezolve următoarele obiective principale în incinta amplasamentului:

- Construirea unei hale pentru producție și depozitare și birouri administrative;
- Asigurarea circulației auto și pietonale;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Realizarea racordurilor la rețelele tehnico-edilitare din zonă, în urma extinderii acestora;
- Rezolvarea acceselor în incintă și parcaje, fără incomodarea fluxului auto existent în zonă pentru investiția propusă.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute în P.U.Z. s-a analizat situația existentă a vecinătăților permise precum și a restricțiilor legale impuse în vederea realizării scopului final de construire cât și a legăturilor auto cu caile de comunicație rutieră importante.

1.4. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul Mun. Roman, înregistrate cu nr. cad. 57642 și 60781, tarla „Nimas Caramida”, Mun. Roman, Jud. Neamț.

- Dezvoltarea economică a zonei a determinat creşterea necesarului de spaţii de producţie, depozitare şi spaţii administrative. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creştere a tranzacţiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerţ, servicii, producţie cât şi ansambluri rezidenţiale.
- Amplasamentul se găseşte în partea nordică a Mun. Roman, în zona industrială, cu construcţii cu regim redus de înălţime.
- Terenurile sunt situate într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman, ce prezintă interdicţie de construire.
- Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic întrucât zona este foarte slab construită, situându-se la limita de intravilan a localităţii.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul Mun. Roman, înregistrate cu nr. cad. 57642 şi 60781, tarla „Nimas Caramida”, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Terenul cu **NC 60781** are următoarele vecinătăţi:

Nord - Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est) -N.C. 59913;

Est: - N.C. 57642;

Sud - N.C. 57965, Anghel Maria, Nica Eleonora, N.C. 55881, N.C. 57998;

Vest: - N.C. 58404.

Terenul cu **NC 57642** are următoarele vecinătăţi:

Nord - Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est) -N.C. 59913;

Est: - N.C. 55882;

Sud - N.C. 58827, N.C. 57965;

Vest: - N.C. 55309.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafaţă de 100288.00 mp iar zona reglementată are o suprafaţă de 14400,00mp din intravilanul mun. Roman.

Suprafaţa terenurilor este aproximativ plană şi nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcţiei propuse.

Adâncimea de îngheţ este de 0,90 – 1,00m conform STAS 6054-77.

Zona seismică de calcul (conform normativului P100-1/2013) :

- Incărcare seismică $a_g = 0,25$ g, $T_c = 0,7$ s, respectiv intensitatea seismică VIII (exprimată în grade MSK).
- Incărcare din vânt: conform hărţii de zonare a încărcărilor date de vânt – $q_b = 0,7$ kPa.
- Incărcare din zăpadă : conform hărţii de zonare a încărcărilor date de zăpadă – $S_{0,k} = 2,5$ kN/m².

Seismic. Conform cu reglementării tehnice, zonarea valorii de varf a acceleraţiei terenului pentru proiectare, în zona judeţului Neamt, municipiul Roman, zona amplasamentului se încadrează în următorii parametri: intensitatea seismică: 7,5; gradul de protecţie seismică VIII; acceleraţia terenului pentru proiectare: $a_g = 0,25$ g; perioada de colt $T_c = 0,7$ s, conform Normativului P100-1/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacău, ţinând seama de geomorfologie şi natura terenurilor de fundare, determină variaţii ale intensităţii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamică atmosferei caracterizându-se printr-o predominantă a vânturilor de nord-est. În condiţiile acestor dinamici atmosferice şi a regimului termic, cantitatea anuală a precipitaţiilor atinge 550mm/mp.

Judeţul Neamt se încadrează într-o unitate climatică de nuanţă continentală, cu ierni reci şi veri calduroase şi cu o predominanţă a circulaţiei atmosferice dinspre nord şi nord-vest. Oscilaţiile climatice au o amploare mare atât ca efect al circulaţiei generale a atmosferei, cât şi ca al influenţelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziţie-primăvara-toamna favorizează producerea brumelor târzii şi respectiv timpurii. Acestea provoacă uneori pagube însemnate; vânturile predominante sunt dinspre nord-vest şi nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est şi sud-est.

Regimul precipitaţiilor prezintă cantităţi mici iarnă şi mari vară.

2.4. Circulatia

In situatia existenta, terenul nu are acces auto amenajat la strazile existente in zona, acesta urmand a se realiza din Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est), cu relatie de intrare stanga-dreapta si iersire stanga-dreapta. Nu sunt prezente trotuare pietonale, amenajate Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile, in suprafata totală de 14400,00mp, ce fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt formate din: N.C. 60781, in suprafata de 10400 mp, ce se află in proprietatea sotilor Sugaru Iulian si Sugaru Iuliana si N.C. 57642, in suprafata de 4000 mp, ce se afla in proprietatea dlui Lucaci Adrian. Ambele terenuri au promisiune de vanzare catre S.C. TERMOPLAST S.R.L. In urma cumpararii, acestea vor fi alipite.

Zona analizată, in suprafață de 100288 mp, din care zona reglementată reprezinta o suprafața de 14400,00mp, prezintă urmatoarele zonificari functionale:

- Zonă unități industriale/ depozitare	95915.60 mp	95.64%
- Zonă căi de comunicație rutieră si construcții aferente	4372.40 mp	4.36%
TOTAL	100288.00 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

Unitățile existente in zonă sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

-nu exista retea de alimentare cu apă pe Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est), in zona amplasamentului studiat;

-nu exista retea de canalizare menajeră pe Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est), in zona amplasamentului studiat;

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

-nu exista retea de gaze naturale in zona analizată;

-alimentarea cu energie electrică a constructiilor existente in zona, se realizează din retea existenta pe Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est);

-telecomunicații, municipiul Roman, implicit zona studiată este deservită de o retea telefonica digitală, conectată la retea natională, prin retele subterane si aeriene.

2.7. Probleme de mediu

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

Terenurile de pe amplasament sunt in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata oamenilor. Zona este reglementata ca zona industrială, cu interdictie temporara de construire.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenurile sunt situate intr-o zona relativ noua de dezvoltare, cu construcții industriale.

Dezvoltarea economica și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, cat si spatii de productie si depozitare, limitele orașului devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale. Drept urmare exista o cerere tot mai mare in materie de tamplarie, pe care beneficiarul doreste sa o acopere prin extinderea activitatii sale.

Amplasamentul se gaseste in partea nordică a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.74 din 24.02.2022

Funcţiunea actuala: teren arabil – zona industrială

Terenul se afla în zona „ B ” de impozitare

Conform P.U.G. mun. Roman, terenul se afla în UTR. Nr. 13 – zona unitatilor industriale, aflata sub interdicţie temporară de construire până la întocmirca unui Plan urbanistic zonal care să reglementeze condiţiile de autorizare, respectiv de execuţie a lucrărilor de construire şi care va justifica soluţia urbanistică propusă.

Terenurile, în suprafaţa totală de 14400,00mp, ce fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt formate din: N.C. 60781, în suprafaţa de 10400 mp, ce se află în proprietatea soţilor Şugaru Iulian şi Şugaru Iuliana şi N.C. 57642, în suprafaţa de 4000 mp, ce se afla în proprietatea dlui Lucaci Adrian. Ambele terenuri au promisiune de vânzare către S.C. TERMOPLAST S.R.L. În urma cumpărării, acestea vor fi alipite.

Imobilele nu se afla în zona protejată, dar prezintă interdicţie temporară de construire.

Asupra terenului cu N.C.60781, în suprafaţa de 10400 mp există intabulat dreptul de ipotecă în favoarea BRD-Groupe Societe Generale S.A., sucursala Roman.

Conform codului fiscal, terenurile sunt incluse în zona B de impozitare, folosinţa actuală fiind de terenuri arabile.

Avizul de oportunitate al Comisiei Tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism a Mun. Roman

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 2 din 10.05.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu energie electrică

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 94 din 01.07.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu apă şi canalizare

Apa Serv S.A. a acordat avizul favorabil cu nr de înregistrare 627 din 16.03.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil de principiu cu nr de înregistrare 213606197 din 17.03.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE** cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul condiţionat nr. 98 din 14.03.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Autoritatea de sanatare publica

Directia de Sanatare Publica a Judeţului Neamt, Compartimentul de Evaluare a Factorilor de Risc din Mediul de Viata şi Munca, a emis avizul nr. 342/441 din 22.07.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiţiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Agentia pentru Protectia Mediului

Agentia pentru Protectia Mediului Neamt, a emis decizia etapei de incadrare nr. 5595 din 18.07.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de Gospodarire a Apelor Neamt

Administratia nationala "Apele Romane", Administratia Bazinala de Apa Siret, Sistemul de Gospodarire a Apelor Neamt, a emis avizul nr. 3178 din 23.06.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Comisiei pentru circulatie a Municipiului Roman

Comisia pentru circulatie a Municipiului Roman, Serviciul Administrare Parcari si Semnalizare Rutiera, Directia Servicii Edilitare, a emis avizul nr. 41042 din 08.07.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Politiei Rutiere

Inspectoratul General al Politiei Romane, Inspectoratul de Politie al Judetului Neamt, Serviciul Rutier, a emis avizul nr. 637881 din 10.08.2022 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Procesl Verbal de receptie OCPI, nr. 893 din 14.06.2022

Lucrarea analizata "Plan topografic suport tehnic intocmit in scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman, a fost declarata ADMISA.

Studiu geotehnic

Studiul geotehnic a fost verificat la cerinta Af, prin referatul nr. 134 din 21.06.2022, pentru lucrarea analizata "Plan topografic suport tehnic intocmit in scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**, cu respectarea condiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 13 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- I – zona unitati industriale/ depozitare;
- Is – zona institutii si servicii publice (Isi, Isco, ISt);
- GC – zona gospodarie comunala (GCc, GCs);
- ZCPMIS M – zona protejata a Cimitirului Municipiului Roman;
- CC – zona cai de comunicatie si constructii aferente (CCr, CCf);
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+1,2 si respectiv maxim P+4 niveluri;
- S – zona terenuri cu destinatie speciala;
- A – zona unitati agro-zootehnice (Asu);

Pentru functiunea existenta I – zona unitati industriale:

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 50% si C.U.T. = 2,5

Regim maxim de inaltime: P+4E si H max=16,00m.

Utilizari admise:

- activităţi productive şi de servicii cu profil nepoluant desfăşurând activitatea în construcţii industriale mari şi mijlocii;
- distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafeţe mari de teren.
- sedii de companii şi firme;
- unităţi industriale mici şi mijlocii productive şi de servicii dispersate, situate în
- vecinătatea unor arii predominant rezidenţiale, compatibile cu caracterul ariilor
- rezidenţiale vecine.
- depozitare en-gros;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari:

- se permite construirea locuinţelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii şi pazei unităţilor şi serviciilor subzonei.
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare care necesită suprafeţe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – 1500 mp suprafaţă vânzare per unitate şi / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiţia realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

Utilizari interzise:

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
- orice alte activităţi care nu corespund caracterului zonei şi prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesaţi;
- activităţile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozite de materiale re folosibile;
- platforme de precollectare a deşeurilor urbane;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ şi alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenurilor este aproximativ plana. Se vor crea spatii verzi in interiorul parcelei, ce vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate. Constructia propusa va presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi adiacente zonelor pietonale si carosabile din interiorul amplasamentului fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

3.3. Modernizarea circulatiei

Constructia propusa va fi deservita de circulatii carosabile si pietonale prin indermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.

Accesul auto se va constitui din:

- Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est) de 7,00m latime, existenta, amplasata in partea de Nord a terenului. Aceasta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens. Colectarea apelor pluviale se face in santurile de pe marginea drumului. Accesul se va face printr-o alee de acces propusa, de 6,00m latime, cu doua sensuri de mers si o banda pe fiecare sens. Accesul este cu relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP";
- Profil stradal propus, in incinta, de 6,00m latime, cu dublu sens, cate o banda pe sens de 3.00m latime. Evacuarea apelor pluviale se va face fie catre spatiile verzi, fie de catre canalizarea interna a imobilului, din care mai departe catre canalizarea orasului, dupa ce aceasta va fi extinsa in zona.
- Accesul pietonilor dinspre strada adiacenta terenului in studiu catre constructia propusa va fi asigurat prin trotuare de 1,50m latime, propuse, ce vor borda circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.

- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se va asigura din strada existenta cu dublu sens adiacenta imobilului studiat si anume Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est).
- Pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere se va amenaja o platforma specifica in incinta.
- Imobilul va dispune de spatii de parcare dimentionate conform reglementarilor din R.G.U. prin H.G. 525/1996, anexa 5, republicata.
 Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93:
 - pentru construcții administrative vor fi prevăzute cate un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
 - pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Semnalizarea rutiera va fi materializata in plansa U6 – Plan de mobilara urbana.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenurile sunt situate in Nordul Mun. Roman, pe Str. Plopilor (Centura ocolitoare Est). Constructia propusa va avea un regim de inaltime P+1E partial, cu inaltimea maxima de 8 m.

Cladirea va fi formata dinr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U6 – Plan de mobilara urbana.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind ridicarea interdictiei de construire pentru zona reglementata, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construibile (edificabile), asigurarea de utilitati a zonei studiate.

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

- imbunatatirea aspectului arhitectural in zona;
- dezvoltarea zonei industriale existente;
- amplasare, retrageri conform plansei U3 – Plan reglementari urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatatirea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru zona studiata in suprafata totala de 100288 mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona unitati industriale/ depozitare	95915.60	95.64	95915.60	95.64
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	4372.40	4.36	4372.40	4.36
TOTAL	100288.00	100.00	100288.00	100.00

Indici urbanistici

Zona unitati industriale/ depozitare

S teren existent = 95915.60mp

S teren propus = 95915.60mp

Existent

A.C.=1293.48mp

A.D.=1958.16mp

P.O.T. existent=1.34%

C.U.T. existent=0.02

Propus

A.C.=7243.48mp

A.D.=9308.16mp

P.O.T. propus=7.55%

C.U.T. propus=0.09

P.O.T. maxim propus=50.00%

C.U.T. maxim propus=2.50

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

S teren existent=4372.40mp

S teren propus=4372.40mp

Existent

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. existent=0.00%

C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. propus=0.00%

C.U.T. propus=0.00

P.O.T. maxim propus=50.00%

C.U.T. maxim propus=15mc/mp teren

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Pentru terenurile aflate in proprietate privata in suprafata totala de 14400.00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona unitati industriale/ depozitare	14400.00	100.00	14400.00	100.00
TOTAL	14400.00	100.00	14400.00	100.00

Nota: Proiectul propune ridicarea unei interdictii temporare de construire.

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent=0.00%

P.O.T. maxim propus=50.00%

Regim de inaltime max. propus=P+4

C.U.T. existent=0.00

C.U.T. maxim propus=2.50

H max. propus=16.00m

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

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

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

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

INSTALATII DE PROTECȚIE:

Protecția la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin bransament la rețeaua stradala, doar dupa extinderea acesteia în zona obiectivului analizat, cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele constructive, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului neexistând rețea de canalizare menajeră. Dupa extinderea acesteia, se vor putea prelua apele menajere a clădirii propuse in urma unui racord propus. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe aleile carosabile propuse, sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

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

INSTALATIILE DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strada adiacenta amplasamentului, doar dupa extinderea retelei in zona, astfel incat sa se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata intre electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deşeurile menajere rezultate in exploatare vor fi colectate selectiv în europubele, pozitionate pe platforma special amenajata. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu institutiile primăriei oraşului.

Construcţii şi reţele pentru utilităţi

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

- asigurarea cu apa rece – pe baza aviz de la furnizor, la reseaua propusa in zona, dupa extindere;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la reseaua propusa in zona, dupa extindere;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate, la reseaua existenta in zona;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor si proiect de specialitate, la reseaua propusa in zona, dupa extindere;
- asigurarea telecomunicatiilor – nu necesita racord.

3.6. Protectia mediului

Amplasamentul se gaseste in partea Nordica a Mun. Roman. Zona studiata este libera de constructii. Terenurile care au generat studiul sunt libere de constructii. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafata ocupata de constructie si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata oamenilor.

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

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

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

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

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

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

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in

H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

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

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

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

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si carosabile;
- zona va fi echipata edilitar complet, inclusiv iluminat public.

3.7. Obiective de utilitate publica

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

3.8. Planul de actiune

Execuția lucrărilor va începe cu construcția propusă.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza următoarele, pentru atingerea tuturor obiectivelor de investiție asumate prin proiect:

- Obținerea certificatului de urbansim aferent realizării noii construcții și a racordurilor la utilități – perioadă estimată – octombrie 2022
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusă – perioadă estimată – octombrie 2022 – ianuarie 2023
- Realizarea racordurilor la utilități, a infrastructurii rutiere, pietonale și a spațiilor verzi amenajate, cât și a construcției propuse – ianuarie 2023-ianuarie 2024

Recepția obiectivelor de investiție se va face în luna următoare finalizării acestora, în conformitate cu datele specificate anterior.

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelilor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

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

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

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

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest

gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

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

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Dan Ababei



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

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

- Constitutia Romaniei republicata;
- Codul civil republicat
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de iginera si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 255/2010 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Lege nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea imactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Legea Nr. 265/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 134/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funciare
- Legea Nr. 481/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbansimul si amenajarea teritoriului.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

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

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

APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

Prin prevederile P.U.Z. – „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE/DEPOZITARE, BIROURI ADMINISTRATIVE**” – se are in vedere reglementarea zonei prin ridicarea interdictiei temporare de construire pe amplasamentul studiat, aprobata prin P.U.G. municipiul Roman, aflat in zona industrială de Nord a municipiului. Astfel se vor stabili regimul de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc.

Zona analizata are suprafata de 100288.00 mp, iar zona reglementata are o suprafata de 14400.00 mp si prezinta urmatoarele zonificari functionale:

Pentru construirea in aceasta zona, in vederea realizarii unei hale de productie, depozitare si birouri administrative se va urmări:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare;
- Dimensionarea acceselor auto si pietonale;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere;
- Asigurarea echiparii edilitare;
- Protejarea conditiilor optime de mediu;
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent;
- Respectarea inaltimilor, retragerilor de la aliniament, a amplasarii fata de limitele laterale si posterioare si a indicatorilor urbanistice POT si CUT, prevazute in Planul Urbanistic Zonal;
- Zona de protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei;
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

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

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

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

SALUBRITATE – GENERALITATI

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformei amenajate, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiată prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

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

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

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

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

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

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

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri, cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoaie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Delgaz Grid SA.

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

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

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

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

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

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

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

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

Indicii P.O.T. si C.U.T. stabiliti pentru zona studiata sunt variabili, pentru fiecare functiune in parte, conform P.U.G. municipiul Roman, aprobat in anul 2010. Pentru amplasamentul studiat, P.O.T.

maxim stabilit este de 50,00% (zona unitati industriale), care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim stabilit este de 2,50 (zona unitati industriale). In acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi.

P.O.T. propus pentru terenul in speta (zona industrială), apartinand beneficiarului, va fi de 50,00% si C.U.T. de 2,50, numarul maxim de nivele fiind 5 (parter + 4 etaje).

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

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

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

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

6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Deoarece majoritatea terenurilor din zona studiata nu au constructii, aliniamentul propus se va stabili la 5 m de la limita de proprietate conform P.U.G. municipiul Roman UTR 13.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma dreptunghiulara si se invecineaza cu mai multe proprietati, referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U3, aferenta P.U.Z.

Limita zonei edificabile va avea retrageri de 4,00 m fata de limita de Sud, 0,60 m fata de limita de Est, 3,00 m fata de limita de Vest si 5,00 m fata de limita de Nord.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executarii constructiei este permisa doar cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z.. Actualele parcele se vor pastra. In caz de parcelare, parcelele propuse vor fi dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea codului civil, in conformitate cu zonificarea functionala existenta, prin prezenta documentatie. Parcelele rezultate vor respecta conditiile de construire din prezentul regulament local de urbanism.

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri si o suprafata minima de 3000mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.)

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

REGIM DE INALTIME

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

Regimul de inaltime propus este de maxim P+4E, corelat cu o inaltime maxima de 16 m.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înalțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93) și cu R.L.U. aferent P.U.G. Roman. Aceste prescripții sunt valabile și respectate și pentru zona studiată în prezentul P.U.Z.

PARCAJE

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea împrejurimilor este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80-2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchetă, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona existenta nu este dezvoltata in adancime si este deservita doar de o singura strada. Circulatiile existenta in zona studiata vor ramane neschimbate. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari regulamentul aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun. Roman, este inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea de zona industriala, amenajari necesare bunei functionari a zonei si amenajari necesare.

FUNCTIONIUNEA PREDOMINANTA

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

Funciunea predominanta stabilita prin P.U.G. a zonei studiate este de zona industriala, amenajari necesare bunei functionari a zonei si amenajari necesare.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

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

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde este evidentiata zona functionala existenta dominanta, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

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

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmuri

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

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse în zonele cu funcțiuni dominante trebuie să se compatibilizeze cu acestea, evitându-se incomodarile și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona ce le include. Documentația P.U.G. stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

I – ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE/ DEPOZITARE

- GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise :

- I - activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine;
- depozitare en-gros;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționari :

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – 1500 mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

Utilizări interzise :

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

- Condițiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile
Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:
- P.O.T. maxim = 50,00%;
- C.U.T maxim = 2,50;
- Inaltimea maxima este de 16,00 m.

CCr – ZONA DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE

A. GENERALITATI

Zona de comunicatii rutiere si constructii aferente

- Circulatii rutiere si constructii aferente;

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- constructii 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;
- constructii 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

Utilizari admise cu conditionari :

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

Interdicții temporare : - nu este cazul

Utilizari interzise :

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

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Conform normelor specifice si studiilor de specialitate
- Constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 8.0m pe strazi de categoria III si 10.0m pe strazi de categoria II si I

P – ZONA PARCURI SI PLANTATII PROTECTIE

A. GENERALITATI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

Pp – parc public

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protecție

Pn – plantații naturale, rezervații

Pa – agrement

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

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

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- plantații decorative și spații pentru odihnă în zona centrală
- menținerea, întreținerea și ameliorarea 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;
- **Ps** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite
- **Pn** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;
- **Ppp** - conform legilor și normelor în vigoare

Utilizari admise cu conditionari :

- 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;
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.;
- 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.

Utilizari interzise :

- **P** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autorității locale abilitate;
- **Pp, Pn** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- 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.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
 - Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
 - Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Condițiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile
- Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:
- P.O.T. maxim conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - C.U.T. maxim conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

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

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

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

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

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

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

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.

Arh. Dan Ababei



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolac

