

A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA”

Str. Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman

A.1.1. OBIECTIVE

Turismul reprezinta un factor de seama in procesul dezvoltarii economice. Pornind de la aceste considerente, precum si de la faptul ca Romania dispune de un bogat si variat cadru natural, de numeroase resurse turistice primare si secundare, turismului ii revine un rol important in dezvoltarea economica a tarii, un accent deosebit impunandu-se pentru extinderea turismului international romanesc.

1. Modul de Integrare a Investitiilor propuse

-Transformarea zonei în care se află anexa exploatației agricole a iazului de la ieșirea din Roman, într-un spațiu adecvat relaxării dar și a sărbătoririi unor evenimente familiale, oferă posibilități inedite de petrecere, nu numai locuitorilor din cartierul Bălcescu, ci și tuturor cetățenilor Romanului;

- situarea terenului în cauză în afara zonei predominant ocupate de locuințe, va oferi protecția necesară vis-a-vis de efectele video și audio produse de toate manifestările specifice diverselor evenimente ce se pot organiza cu un mare număr de participanți în spațiul dedicat acestora,

- mai mult, includerea iazului existent în viața cotidiană a comunității - prin faptul că locația va oferi servicii specifice non-stop, dar și celor ce tranzitează localitatea - nu poate decât să aducă un mare plus economico-social municipalității.

2. Scopul lucrării:

- introducere teren in intravilan si schimbare de destinatie din anexa a exploatației agricole in spatiu alimentatie publica.

3. Amplasamentul Imobilului:

Suprafața de teren analizată si reglementată de PUZ se afla in partea de est a municipiului Roman, jud. Neamt , la iesirea spre comuna Gadingi , pe malul drept al raului Siret si beneficiaza de acces la strada Bogdan Dragoș.

Terenul propus pentru introducerea in intravilanul comunei, în suprafața de 18 173 mp este parte (10 633 mp) proprietatea S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman si parte din cadastrul nr. 59 353 (7 491 mp)

si va avea urmatorii vecini:

- la nord: - rest proprietate NC 59 353;
- la est: - dig protectie raul Siret;
- la sud: - strada Bogdan Dragoș;
- la vest: - rest proprietate NC 59 353 si proprietate Catarau Neculai

4. Situația Juridică a imobilului:

Suprafața de teren studiată prin PUZ este de 25 500 mp și cuprinde:

- terenul în suprafața totală de 10 696mp (din care suprafața de 63 mp, teren situat în intravilan și 10 633mp- teren situat în extravilan), având categoria de folosință neproductiv și arabil, alcătuit din loturile: 2500 mp, 386 mp și 7810 mp și împreună cu anexa, se află în proprietatea societății S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman, dovedită cu Contractul de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 394 din 4 aprilie 2019 la Biroul Individual Notarial-Garbea Florin și cu Autorizația de construire nr.61 din 28.03.2019, eliberată de Primăria mun. Roman. Terenul este înscris în Cartea funciara nr.52012, 59267 și 59352 a mun. Roman; nu sunt înscriseri privitoare la sarcini.

- Terenul intravilan în suprafața de 3 028 mp aparține S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman;
- terenul în suprafața de 135 mp aparține Domeniului Privat al mun. Roman;
- terenul în suprafața totală de 7 551mp aparține NC 59 353- proprietatea Dănilă - Olan Iuliana-mandatar Dănilă Valentin (include și suprafața de teren ocupată de "ape statatoare", - în speță iazul existent);
- terenul în suprafața totală de 4 090 mp(4041+49) aparține Domeniului Public al mun. Roman;

Recapitulatie :

Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 18 173 mp:

a. pers fizice și juridice:

59 352 (7 747mp), 140(2500mp), 59 267(386mp) = 10.633 mp(Egbimar Prod)
59 353 (7 491mp) = 7 491 mp(Dănilă Valentin)
18 124 mp – extravilan

b. terenuri aparținând domeniului public al Primăriei mun. Roman:
49 mp – extravilan

Suprafața de teren existentă în intravilan este de 7 327 mp:

c. pers fizice și juridice:

59 305 (3 028mp), 59 352 (63mp) = 3 091 mp
59 353 (60 mp) = 60 mp

3 151 mp - intravilan

d. terenuri aparținând domeniului public al Primăriei mun. Roman:
4 041 mp – intravilan

e. terenuri aparținând domeniului privat al Primăriei mun. Roman:
135 mp – intravilan

Terenul analizat de PUZ- 124/2019 are o suprafață de 25 500 mp
din care :

- 10.633 mp – teren proprietate S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman ,
- 7 491 mp – teren proprietate Dănilă - Olan Iuliana-mandatar Dănilă Valentin și
- 49 mp – teren aparținând domeniului public al Primăriei mun. Roman)
18 173 mp - suprafața de teren ce se introduce în intravilanul municipiului Roman

A.1.2. INCADRAREA IN TERITORIU, IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE SI ELEMENTE GENERALE DE MEDIU – CADRU NATURAL

A.1.2.1. Încadrarea în teritoriu

Suprafața de teren analizată și reglementată de PUZ se afla în partea de est a municipiului Roman, jud. Neamț, la ieșirea spre comuna Gadintă, pe malul drept al râului Siret, beneficiază de acces la strada Bogdan Dragoș și va avea următorii vecini:

- la nord: - rest proprietate NC 59 353 - Dănăilă - Olan Iuliana
-mandatar Dănăilă Valentin;
- la est: - dig protecție râul Siret;
- la sud: - strada Bogdan Dragoș;
- la vest: - rest proprietate NC 59 353 și proprietate Catarau Neculai.

A.1.2.2. Încadrarea în PUG

- conform extras din P.U.G. al municipiului Roman, terenul este situat în extravilan, motiv pentru care nu pot fi autorizate pe acesta decât construcții care servesc exploatarea agricolă;

- pentru schimbarea destinației anexei existente - fapt ce implică efectuarea unor modificări constructive și emiterea unei autorizații de construire pentru obiective cu altă destinație - este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în temeiul căruia terenul să devină intravilan, plan ce va reglementa și condițiile de autorizare, respectiv execuție, a intervențiilor propuse și va justifica soluția urbanistică optimă.

Categoria de folosință a terenurilor din zona studiată prin PUZ:

- curți-construcții, neproductiv și arabil.

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

Conform memoriului general al P.U.G.-ului mun. Roman, jud. Neamț.

Includerea în intravilan a terenului în suprafață de 18.173 mp, în principal neproductiv, dar și cu destinația de ape statatoare, permite beneficiarului amenajarea unui spațiu cu o destinație economico-socială benefică urbei: agrement, pescuit sportiv, picnic, alimentație publică, divertisment, etc.

- astfel, anexa existentă, în suprafață construită de 567 mp, se va restructura pentru funcționarea de alimentație publică, prin reconfigurarea sălii principale ca restaurant, utilizarea adecvată a bucătăriei și edificarea unei suprafețe pentru birourile administrației.

A.1.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

A.1.3.1. Analiza situației existente – funcțiuni

Actualmente terenurile aparținând zonei studiate sunt - curți-construcții, neproductiv și arabil sau au destinația "ape statatoare", motiv pentru care proprietarii terenurilor existente la ieșirea din Roman spre Vaslui, au considerat oportună amenajarea acestuia pentru pescuit sportiv, activitate intens practică de cetățenii din zonă; mai mult, au edificat pe terenul cu numărul cadastral 59352, o anexă destinată întreținerii și exploatarea adecvate a acestuia.

Așa cum o arată studiile topo și geo executate recent, dar și posibilitățile oferite de echiparea edilitară, zona inclusă în studiu este aptă și pentru construirea unor obiective conexe funcțiunii principale: depozitare, prelucrare, alimentație publică, etc..

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

Terenul care a generat documentația analizată de PUZ- 124/2019 are o suprafață de 25 500 mp (din care 13 724 mp - teren proprietate S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman, 7 495 mp – NC 59 353 - proprietate Dănăilă - Olan Iuliana-mandatar Dănăilă Valentin, Domeniul Public al mun. Roman 4 146 mp și Domeniul Privat al mun. Roman 135 mp).

Categoriile de folosință a terenurilor studiate prin PUZ :
- curți-construcții , neproductiv și arabil.

Defalcarea suprafețelor pe categorii de folosință a numerelor cadastrale:

N C 59352: -	924 mp - curți construcții extravilan; 6823 mp - neproductiv extravilan; 63 mp - neproductiv intravilan.
N C I 59267	- 386 mp - neproductiv extravilan;
N C 52012 (fost 140): -	2500 mp - arabil extravilan.
N C 59353 :	725 mp - neproductiv intravilan; 7099 mp - neproductiv extravilan 24603 mp - ape statatoare extravilan.
N C 59305	-1258 mp - curți construcții intravilan 1770 mp - neproductiv intravilan

A.1.3.3. Analiza fondului construit existent

Fondul construit din zona studiată este nou (anii 2 000).

Se va consulta planșa PL.2.

Construcțiile existente în zonă sunt:

- restaurant construit în 2001, cu suprafața construită la sol 453 mp, regim de înălțime P- înalt, structura durabilă: pereți din zidărie de cărămidă, planșeu din beton armat, șarpanta din lemn și înveliș metalic tip țigla culoare roșie ;
- anexa a exploatarei agricole, cu regim de înălțime P- înalt și șarpanta, structura semidurabilă (pereți din zidărie din cărămidă, ferme din lemn , șarpanta din lemn și înveliș metalic tip țigla, culoare maro;
- foisor din lemn – P, structura nedurabilă (stalpșori și grinzișoare din lemn, șarpanta din lemn și înveliș metalic tip țigla, culoare maro). Starea clădirilor este bună.

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

La comanda beneficiarului a fost elaborat de către SC ALCRO TRADE SRL, Piatra Neamț un studiu geotehnic. Pe amplasamentul studiat au fost executate un sondaj P1 cu adâncimea de 2,00 m și două foraje geotehnice F1și

F2 , cu adâncimi de câte 6,00 m, conform plansei PL 2. cu SITUAȚIA EXISTENTA SI ANALIZA GEOTEHNICA.

Cartarea efectuată în sondajul P1 a pus în evidență următoarea litologie:

- 0,00 – 0,06 m pavele;
- 0,06 – 0,30 m pietriș cu nisip prăfos cafeniu-gălbui;
- 0,30 – 1,70 m umplutură;
- 1,70 – 2,00 m argilă nisipoasă cenușiu-vineție cu zone gălbui.

Cartarea efectuată în forajul F1 a pus în evidență următoarea litologie:

- 0,00 – 1,60 m umplutură;
- 1,60 – 2,80 m praf argilos galben-cafeniu;
- 2,80 – 4,10 m argilă galben-cafenie cu intercalații nisipoase ruginii.
- 4,10 – 5,30 m argilă nisipoasă cenușiu-vineție cu zone gălbui;
- 5,30 – 6,00 m nisip prăfos galben-cenușiu.

Cartarea efectuată în forajul F2 a pus în evidență următoarea litologie:

- 0,00 – 2,50 m umplutură;
- 2,50 – 3,40 m argilă galben-cafenie cu intercalații nisipoase ruginii;
- 3,40 – 4,60 m argilă nisipoasă cenușiu-vineție cu zone gălbui.
- 4,60 – 5,40 m argilă cenușiu-vineție cu zone gălbui;
- 5,40 – 6,00 m nisip prăfos galben-cenușiu.

În lucrările de prospecțiune geotehnică, executate pe amplasamentul studiat în octombrie 2018, nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost interceptat la următoarele adâncimi:

<i>Forajul/Sondajul</i>	<i>NHs (m)</i>
<i>P1</i>	-
<i>F1</i>	<i>5,60</i>
<i>F2</i>	<i>5,40</i>

Terenul din intravilanul studiat este cvasiorizontal.

În centrul zonei studiate prin PUZ exista un iaz, cu adâncimea de aprox. 6,50 m, executat în două trepte. La data execuției lucrărilor de prospecțiune geotehnică, adâncimea apei din iaz era la aprox. 5,60 m, față de cota terenului actual amenajat, acesta nefiind în exploatare.

La data executării lucrărilor de prospecțiune geotehnică și în condițiile actuale, terenul din zona studiată, are asigurate stabilitatea locală și cea generală.

Terenurile constituite din pământuri sensibile la umezire, aparținând grupei A, ca teren de fundare, se încadrează în categoria "terenuri medii", conform normelor indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.2.

Pe baza criteriilor precizate în normele indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.4, aprobate de MDLPL, pentru terenul de fundare, constituit din depozite loessoide, punctajul categoriei geotehnice este de 13 puncte și ca urmare amplasamentul studiat se înscrie în "categoria geotehnică 2", cu risc geotehnic moderat.

Depozitele aluviale, constituite din argilă și argilă nisipoasă, neomogene atât pe orizontală cât și pe verticală, ca teren de fundare, se încadrează în categoria

"terenuri dificile", conform normelor indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.3.

Pe baza criteriilor precizate în normele indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.4, aprobate de MDLPL, pentru terenul de fundare, constituit din depozite loessoide, punctajul categoriei geotehnice este de 17 puncte și ca urmare amplasamentul studiat se înscrie în "categoria geotehnică 3", cu risc geotehnic major.

Conform STAS 3300/2-88, Normativului NP 112-2014 și Normativului NP125-2010, presiunile convenționale de bază, pentru depozitele de pe amplasamentul studiat, sunt:

- pentru depozitele loessoide, constituite din praf argilos:

$$P_{conv} = 152 \text{ kPa};$$

- pentru depozitele aluviale, constituite din argilă și argilă nisipoasă:

$$P_{conv} = 200 - 225 \text{ kPa}.$$

Sondajul P1, executat pe colțul sud-vestic al restaurantului existent a pus în evidență o fundație izolată, din beton, cu dimensiunile în plan de 0,90 m x 0,90 m, având adâncimea de fundare de 1,70 m. Terenul de fundare este constituit din argilă nisipoasă.

Pentru păstrarea stabilității terenului pe limita nordică a amplasamentului nu se recomandă modificarea formei actuale a taluzului iazului.

În perioadele de exploatare iazul primește un aflux de apă, ce îi ridică cota cu aprox. 2 m.

Nu se recomandă ca în regim de exploatare nivelul apei să oscileze rapid, pentru a nu destabiliza taluzurile.

Pentru amplasarea viitoarei construcții nu se recomandă fundarea directă pe umpluturile neomogene și necontrolate.

Nu se recomandă fundarea directă pe depozitele loessoide și aluviale, neomogene atât pe orizontală cât și pe verticală.

Sistemul de fundare recomandat este fundarea directă în teren îmbunătățit prin procedee mecanice, cu fundații continue sub ziduri.

Pentru amplasarea viitoarei construcții se recomandă următoarele:

- evacuarea umpluturilor de pe amplasament;

- delimitarea zonei cu praf argilos, sensibil la umezire, evacuarea acestuia și înlocuirea cu argilă/argilă nisipoasă, de pe amplasament, compactată la umiditatea optimă, în straturi de câte 0,20 m;

- realizarea unei peme de balast.

Pentru îmbunătățirea terenului de fundare, în conformitate cu prevederile normativului C29-85, Anexa 3, se recomandă executarea unei peme de balast.

Execuția pemei de balast se va face în conformitate cu prevederile normativului C29-85.

Compactarea se va realiza prin cilindrare, în straturi unitare cu grosimi de 20 cm, cu un număr suficient de treceri ale utilajului de compactare, pe două direcții perpendiculare. Nu se va trece la executarea următorului strat până nu se va face

verificarea compactării de către un laborator geotehnic autorizat pentru astfel de încercări.

Perna de balast va fi dimensionată în funcție de presiunea efectivă exercitată de construcție. Grosimea minimă a pernei va fi de 1,00 m, iar zona de gardă se va extinde în afara fundațiilor pe toate direcțiile cu cel puțin grosimea pernei (minim 1,00 m).

Se recomandă monitorizarea geotehnică a execuției.

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

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de :

- str. Bogdan Dragoș, ce face legătura între centrul municipiului Roman și drumul național DN 15D spre comuna Gădintî .

A.1.3.6. Analiza situației existente - Componente spațial configurative

Funcțiunea inițială a suprafeței de teren ce se introduce în intravilan prin PUZ- a fost de teren - curți-construcții , neproductiv și arabil.

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

- punctele cardinale;
- cursul de apă (raul Siret) și iazurile din vecinătate;
- elementele majore de vegetație;
- configurația terenului.

A.1.3.7. Analiza situației existente - Rețele edilitare

Conform avizelor de principiu (energie electrică, apă / canal, gaz) –pe strada Bogdan Dragoș există următoarele rețele edilitare:

- rețea electrică de joasă și înaltă tensiune;
- alimentarea cu apă prin conductă GNPR existentă montată subteran, PEHD 110 mm și bransament GNPR existent montat subteran, PEHD 32 mm.
- canalizarea menajeră și pluvială în sistem unitar;
- sistem de distribuție al gazelor naturale;
- rețea de telefonie .

Există bransamente pentru toate rețelele , în incinta, la restaurantul existent.

A.1.4. REGLEMENTARI

A.1.4.1. Reglementari - Zonificare funcțională

Documentația PUZ - detaliază și modifică din punct de vedere funcțional o serie de prevederi din PUG mun. Roman, asigurând reglementări complete ale zonei, care va avea funcțiunea de comerț / alimentare publică / cazare, parcuri și plantații de agrement și va cuprinde în bilanțul teritorial al subzonelor funcționale : anexe gospodărești, căi de comunicație, spații verzi și de protecție, construcții tehnico-edilitare, drumuri, alei pietonale, parcuri și platforme betonate .

a) Categoriile funcționale și eventuale servituti:

- 1 - Se propun realizarea unor **extinderi** atat in plan orizontal cat si pe verticala ale **restaurantului existent**, rezultand un **complex complet de alimentatie publica**, care va cuprinde :
- **braserie** cu regim de inaltime parter inalt,
Ac=Ad= 89,00 mp;
 - **sala de evenimente** cu regim de inaltime: subsol partial si parter inalt cu supanta; Ac= 1 161,00mp, Ad= 1 931,00 mp
 - **corp de cazare** cu regim de inaltime:P+2E+M;
Ac= 251,60mp, Ad= 1 250,40 mp;
 - amenajari exterioare: terase, alei carosabile si pietonale, parcuri auto, spatii verzi amenajate si utilitati.
- TOTAL SUPRAFETE complex alimentatie publica:**
Ac= 1 501,60mp, Ad= 3 270,40 mp, Au= 2 765,90 mp
Sc terase = 240,40mp, Sd terase = 296,90mp
- CATEGORIA DE IMPORTANTA : C**
CLASA DE IMPORTANTA : III

Complexul de alimentatie publica cu restaurant, va cuprinde din punct de vedere functional: terase de acces (pt. clienti, personal, marfa), garderoba, doua sali de evenimente, braserie, bar, bucatarie rece, bucatarie calda cu oficiu, preparari pentru legume, carne, peste, spalator vase, spalator vesela (fluxul vaselor curate nu se intersecteaza cu cel al vaselor murdare), spatii depozitare, camera frigorifica, spatiu pentru centrala termica, grupuri sanitare pe sexe pentru clienti si personal, vestiare, corp separat pentru cazarea eventualilor clienti cu receptie, desfasurat pe verticala, P+2E+M, 27 camera/2pers., cu accese separate: principal si secundar.

- 2 - Beneficiarul doreste **schimbarea destinatiei anexei a exploatarei agricole (iazuri)**, construita in baza A. C. nr. 61 din 28.03.2019, eliberata de Primaria mun. Roman in **spatiu alimentatie publica**;
Din punct de vedere functional **spatiul de alimentatie publica** rezultat va cuprinde la parter: terase de acces (pt. clienti, personal si marfa), garderoba, o sala de consumatie, bar bauturi, bucatarie, spalator vase, spatii depozitare, camera tehnica, grupuri sanitare pe sexe pentru clienti si personal, vestiare si scara de acces la mansarda partiala, amenajata in parterul inalt al anexei initiale.
Ac= 630,00mp, Ad= 706,00 mp;
- 3 - Construirea unei terase acoperite si posibil inchisa cu panouri mobile in directa legatura cu **spatiul de alimentatie publica si foisorului din lemn existent**; Ac=Ad= 200,00 mp
- 4 - Modernizarea foisorului din lemn existent; Ac=Ad= 83,00 mp
- 5 - Amenajare alei de acces auto pentru aprovizionare si interventie;
- 6 - Modernizare alei pietonale existenta pentru acces restaurant;
- 7 - Amenajare alei pietonale propuse.
- 8 - spatii verzi amenajate.

b) **Structura constructiva:**
Infrastructura:

- fundații din beton izolate sau continui sub ziduri;
- elevații din beton armat;

Suprastructura:

- zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat,
- partial cadre din b.a.(stalpi si grinzi);
- pereți interiori de compartimentare a spațiilor - zidarie autoportanta sau pereti subtiri din zidarie caramida, lemn sau gips-carton;
- structura si inchideri din lemn pentru: foisor, terase acoperite si inchise; tamplaria exterioară din lemn sau pvc + geam termopan .
- Acoperirea - invelitoare din tabla tip tigla ceramica sau tigla; placarea soclurilor si a peretilor-partial cu piatra naturala sau placaje ceramice in culori de pamant (eventual praf piatra sau mosaic putz). Constructiile se vor incadra in specificul arhitectural local.

A.1.4.2. Reglementari - Modul de utilizare al terenului Indicatori urbanistici obligatorii (limite maxime si minime):

- regim de inaltime maxim: Spartial+P+2E+M;
- POTmax = 20% ;
- CUT = 0,25 ;
- Pentru zona Pa agrement - POTmax = 20% ;
- Aliniament min. = 10,00 m;
- Pentru limitele laterale fata de limita de proprietate se va respecta Codul Civil.

A.1.4.3. Reglementari - Circulații

Accesul in incinta (atat carosabil cat si pietonal) se va face din strada Bogdan Dragos, adiacenta proprietatii .

Zonele de circulatii din incinta sunt:

- acces auto in zona restaurantului existent
- acces auto de serviciu si interventie ;
- alei pietonale in incinta;
- alei pietonale de legatura intre obiective si de plimbare;
- parcar 43 locuri;
- platforme betonate pentru aprovizionare si depozitare deseuri ;

Accesele auto si parcarile vor fi asfaltate .

Aleile pietonale vor fi pavate cu piatra naturala sau pavele.

Dimensionarea circulațiilor pietonale si carosabile , precum si a parcarilor se va face conform HGR 525/1996.

A.1.4.4. Reglementari - Regim Juridic al terenului

Suprafața de 25 500 mp - proprietatea privata a beneficiarului nu va face obiectul unor modificări majore in regimul de proprietate. Terenul in suprafata de 135 mp apartinand Domeniului privat al mun. Roman va putea fi concesionat

de persoane fizice sau juridice (vezi planșa PL.4-regimul juridic al terenurilor, circulația terenurilor).

A.1.4.5. Reglementari - Echilibrare tehnico-edilitară

Rețele de utilități din incinta (alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă rece, canalizarea menajera și pluvială, alimentarea cu gaze naturale) se vor studia la fazele DTAC și DT pentru obținerea autorizațiilor de construire - schimbare de destinație din anexa a exploatareii agricole în spațiu alimentație publică.

Incalzirea spațiilor se va face cu centrale termice cu funcționare pe gaze naturale.

A.1.4.6. Reglementari - Capacitățile de transport admise

Capacitățile de transport admise:

- aprovizionarea cu alimente, produse de curățenie, transportarea ambalajelor și deșeurilor pentru spațiile de alimentație publică și cazare;
 - accesul autovehiculelor pentru turiști și personal;
- Toate se vor face cu mijloace de transport adecvate.

A.1.4.7. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Zonificarea funcțională

Nr crt	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Servicii alimentație publică și agrement+terase acoperite	1501,60+240,40 = 1 501,60	5,89	3270,40+296,90+ 200,00=3 767,30	14,77
2	Circulații carosabile,parcări platforme betonate	3 672,00	14,40	4 616,00	18,10
3	Circulații pietonale	2 225,00	8,73	1 352,00	5,30
4	Spații verzi amenajate	13 421,40	52,63	11 084,70	43,48
5	Luciu de apă (iaz)	4 680,00	18,35	4 680,00	18,35
TOTAL teren studiat în PUZ		25 500,00	100	25 500,00	100

Proprietatea și circulația terenurilor

Nr crt	Teritoriul aferent	Total mp	Domeniul public al primăriei mp	Domeniu privat al primăriei mp	Proprietate privată – persoane fizice și juridice- mp

1	Servicii alimentare publica si agrement+terase acoperite	3 767,30	-	-	3 767,30
4	Circulații carosabile	4 616,00	2 012,00	135,00	2 469,00
5	Circulații pietonale	1 352,00	699,00	-	653,00
6	Spații verzi amenajate	11 084,70	1 379,00	-	9 705,70
7	Luciu de apa (iaz)	4 680,00	-	-	4 680,00
TOTAL teren studiat in PUZ		25 500,00	4 090,00	135,00	21 275,00

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 un spațiu generos pentru desfășurarea unor evenimente de amploare, înconjurați fiind de un decor natural de excepție;
- amatorii de pescuit sportiv, care se vor bucura în continuare de iazul existent, dar, în plus, vor beneficia și de noile dotări pentru agrement și/sau alimentație publică;
- amatorii de plimbări și petrecere a timpului în aer liber, într-un cadru natural ce se va amenaja și se va extinde pentru agrement;
- locatarii din zonă, care - datorită distanței consistente și a perdelei de vegetație ce înconjoară obiectivul - nu vor fi afectați de eventualul impact sonor și vizual al petrecerilor organizate în week-end, dar și prin oferta de noi locuri de muncă în domeniul serviciilor;
- 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 cartierul Nicolae Bălcescu.

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

- Investitorul – S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. - va suporta integral costurile investiției, care includ atât modificarea construcției propriu-zise, cât și edificarea platformelor betonate pentru acces și parcare, a racordurilor la utilități, dar și cele legate de menținerea, amenajarea și întreținerea zonelor verzi și a mobilierului urban aferent acestora.



Arhitect atestat RUR :
arh. Dan Florea

A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA”

Str.Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse in RLU (utilizari admise, restricții si utilizari interzise) sunt obligatorii.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr 525 / 1996 si Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21 / N / 10.04.2000

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DOMENIUL DE APLICARE

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

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

OBIECTIVE

In PUG-ul municipiului Roman , aprobat, au fost trasate principiile generale de dezvoltare urbanistica ale localitatii , rămânând ca in limitele acestor principii, in funcție de evoluția locala a fondului imobiliar (puneri in posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca si a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri sa se poată face modificări si precizări in legătura cu funcțiunile si modul de utilizare al terenului.

Pentru introducerea in intravilan a terenului sus mentionat , avand in vedere prevederile art 32.alin (1), lit. c) si alin. (2), din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art. 23 ,alin.(2), din Legea 50/1991 - republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a elaborat prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism , aferent.

Terenul analizat de PUZ- 124/2019 are o suprafață de 25 500 mp
din care :

**18 173 mp - suprafața de teren ce se introduce în intravilanul
municipiului Roman**

Suprafața reglementată este de:

S PUZ = 25 500 mp

Transformarea zonei în care se află anexa exploatației agricole a iazului de la ieșirea din Roman, într-un spațiu adecvat relaxării dar și a sărbătoririi unor evenimente familiale, oferă posibilități inedite de petrecere, nu numai locuitorilor din cartierul Bălcescu, ci și tuturor cetățenilor Romanului;

- situarea terenului în cauză în afara zonei predominant ocupate de locuințe, va oferi protecția necesară vis-a-vis de efectele video și audio produse de toate manifestările specifice diverselor evenimente ce se pot organiza cu un mare număr de participanți în spațiul dedicat acestora,

- mai mult, includerea iazului existent în viața cotidiană a comunității - prin faptul că locația va oferi servicii specifice non-stop, dar și celor ce tranzitează localitatea - nu poate decât să aducă un mare beneficiu economico-social municipalității.

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 comunei;
- principiile de conformare urbanistică (orientare, compoziție, organizare spațială)

INCADRAREA ÎN TERITORIU

Suprafața de teren analizată și reglementată de PUZ se află în partea de est a municipiului Roman, jud. Neamț, la ieșirea spre comuna Gadintă, pe malul drept al râului Siret și beneficiază de acces la strada Bogdan Dragoș.

Terenul propus pentru introducerea în intravilanul comunei, în suprafața de 18 173 mp este parte (10 633 mp) proprietatea S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman și parte din cadastrul nr. 59 353 (7 491 mp), proprietate Dănăilă - Olan Iuliana-mandatar Dănăilă Valentin (include și suprafața de teren ocupată de "ape statatoare, - în speță iazul existent).

Teritoriul este delimitat la nord de proprietăți agricole private, la sud de strada Bogdan Dragoș, la est de râul Siret, la vest de proprietăți private-UTR 17.

GENERALITĂȚI: CARACTERISTICILE ZONEI

In prezent categoria de folosinta a terenului este :
- curti-constructii , neproductiv si arabil.

Pentru schimbarea categoriei de folosinta a terenului din teren neproductiv in curti-constructii este necesar – avizul –M.A.D.R. prin Directia Agricola Neamt (conform OUG nr 34/2013).

SECȚIUNEA I: CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTĂRII SI EVENTUALE SERVICII

Conform PUG Roman aprobat terenul este extravilan, nereglementat urbanistic.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru funcțiunea propusa – ISco – unitati de comert, alimentatie publica si cazare, funcțiuni complementare compatibile :

- CCr - cai de comunicatie rutiera ;
- Pa - parcuri si plantatii de agrement .

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni de agrement (pescuit sportiv) cu dotarile necesare: pontoane, foisoare, gratar, etc., cu condiția obtinerii acordului notarial al proprietarului iazului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive de orice fel - poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele vor fi retrase de la aliniament cu min. 10,00 m.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In functie de necesitatile functionale, dar se interzice amplasarea pe limitele parcelei si la mai puțin de 10,00m fata de piciorul digului. Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare se va face conform Codului Civil.

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform necesitatilor functionale, dar tinandu-se seama de protectie fata de incendii.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accese facile din drumul public si riguros dimensionate pentru public si pentru aprovizionare;

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice si vor fi proiectate conform normelor in vigoare.
- parcarile vor fi dimensionate si conformate conf. prevederilor Regulamentului General si Local de Urbanism, functie de capacitatile obiectivelor ce se vor dezvolta pe parcela.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibila a clădirilor va fi **12,00 m**;

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta” .

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Obiectivele de pe terenul studiat vor fi dotate cu utilitățile necesare unei bune funcționari:

- alimentare cu energie electrică, atât pentru funcționarea utilajelor și aparaturii cât și pentru iluminatul spațiilor interioare și al incintei.
- Incalzirea se va face în sistem individual. Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurat cu centrale termice pe gaze naturale;
- alimentarea cu apă rece și canalizarea se va realiza prin bransarea la racordurile existente în incintă .
- apele pluviale vor fi dirijate și evacuate prin sistemul de jgheaburi și burlane care se va propune, cu deversare în santuri conform sistematizării verticale propuse.

ARTICOLUL 9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori și arbuști, păstrându-se cvasi integral vegetația existentă;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de 40% , formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

ARTICOLUL 10 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri ,iar porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice, înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 1 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%

ARTICOLUL 2 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,25 (mp Adc / mp teren)

