

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

### BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ION NICOLAE

O.A.R. Filiala teritorială Bc.-Nț. nr. 4 / 01.02.2002

CIF 21401307

B-dul Traian nr. 80, bloc H3, sc. A, et. III, ap. 15 Piatra

Neamț

URBANISM R.U.R. cat. „D și E” arh. NICOLAE Ion.....



S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.  
arh. ABABEI DAN  
Mobil: 0766438823



CUI 43026683  
ORDINUL ARHITECTILOR  
7711  
Dan  
ABABEI  
Arhitect cu drept de semnatura

J27/744/2020

### ENEA I. DORIN-MARIAN INTERPRINDERE INDIVIDUALA

F27 /404/2018

CUI 39572598

Piatra Neamț, str. Burebista nr. 6, bl. I6, et. 2, ap. 30

REȚELE INSTALAȚII

ing. Enea Dorin Marian .....

## **BORDEROU**

PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

### **PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

ACTE, AVIZE

MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)



### **PIESE DESENATE**

U0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA – EXTRAS P.U.G.

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

U4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

U5 POASIBILITATI DE MOBILARE URBANĂ

## 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 SI PARCELARE TEREN**

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamt  
1.2. Beneficiar: Petrila Maria  
1.3. Amplasament: NC. 59124 (actual 54043, 54044, str. Tarla <Poligon> mun. Roman, jud. Neamt  
1.4. Proiectant general: S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. – biroul de proiectare și arhitectură  
Arh. Ababei Dan  
Horia, str. Cîmpului, nr. 56 – 43026683 J27/744/2020  
1.5. Număr proiect: 8/2020  
1.6. Data întocmirii: iulie 2021  
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.



#### 1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, beneficiarul dorește demararea lucrărilor de ridicare a restricțiilor de construire din zona și parcelare teren.

Beneficiarul detine terenurile cu suprafața totală de 18000,00mp, conform ridicării topografice, situat în Mun. Roman, având funcțiunea actuală aprobată prin Planul Urbanistic General de zonă instituit public și servicii complementare și zonă industrială cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unui P.U.Z., inclusă în UTR 13, subzonă 1

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

- Construirea unui service și a unei clădiri de birou și amenajările aferente acestora
- Parcelarea terenurilor ce au generat prezenta documentație
- Asigurarea circulației auto și pietonale la nivelul cerințelor din zonă și a legăturilor corespunzătoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor în incintă și parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zonă pentru construcția propusă

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute în P.U.Z. s-au 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 GM010-2000 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 Urbansim.

### CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

#### 2.1. Evoluția zonei

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 54043 și 54044, str. Tarla <Poligon>, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru clădiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, 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 ca și spații de producție.

Amplasamentul se găsește în partea nordică a Mun. Roman, în zona de analiză nefiind înregistrate construcții existente.

Terenurile sunt situate într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman și au interdicție temporară de construire.

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic întrucât zona nu este construită.

## 2.2. Incadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt amplasate în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 54043 și 54044, str. Tarla <Poligon>, Mun. Roman, Jud. Neamț.

Cele două terenuri adiacente au următoarele vecinătăți:

Nord - Teren aparținând lui Matei Sidor;

Est: - Teren nr. Cad. 50396;

Sud - Teren aparținând lui Simionescu Dana Teodora și teren nr. Cad. 56791;

Vest: - drum de exploatare (pământ)



## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 49679,00 mp iar zona reglementată (reprezentată de terenurile care au generat prezentul studiu) are o suprafață de 18000,00 mp din intravilanul Mun. Roman.

Suprafața terenurilor este aproximativ plană și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să periclitizeze stabilitatea construcției propuse.

Adâncimea de îngheț este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Incărcare seismică  $a_g = 0.35$ ,  $T_c = 0.7s$ , respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).

- Incărcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt –  $p_v = 0.6kPa$ .

- Incărcare din zăpadă : conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă –  $S_0 = 2.5kPa$ .

**Seismic.** Conform cu macrozonarea seismică, municipiul Roman, zona amplasamentului se înscrie în zona C și se încadrează în următorii parametri: intensitatea seismică: 7,5; gradul de protecție seismică VIII; coeficientul de protecție seismică:  $k_s = 0,25$ ; perioada de colț  $T_c = 1,0$  s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacău, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de  $\pm 1$  grad seismic.

**Climatic.** Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamică atmosferică caracterizându-se printr-o predominanță a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp.

Județul Neamț se încadrează într-o unitate climatică de nuanță continentală, cu ierni reci și veri calduroase și cu o predominanță a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amploare mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și ca al influențelor introduse de relief (inversiuni termice).

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

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

## 2.4. Circulația

În situația existentă, terenurile sunt accesibile printr-un drum de exploatare cu îmbrăcăminte din pământ. Starea precară a drumurilor permite doar circulația auto în zonă. Nu sunt prezente circulații pietonale în zona de analiză.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Cele două terenuri în suprafață de 18000,00 mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se află în proprietatea lui Petrița Maria și este liber de construcții.

Zona analizată în suprafață de 49679,00 mp iar zona reglementată are o suprafață de 18000,00 mp prezintă următoarele zonificări funcționale:

Zona mixtă instituții publice, servicii și industrie	47738 mp	96.10%
Zona cai de comunicație rutieră și construcții aferente	1941 mp	3.90%
TOTAL	49679 mp	100.00%

## 2.6. Echiparea edilitara

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

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

In zona de analiza a fost identificata doar retea de alimentare cu gaze naturale, celalalte retele edilitare fiind pozate pe cea mai apropiata strada din zona, respectiv str. Tirului

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

## 2.8. Optiuni ale populatiei

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

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice, servicii publice și industrie. 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 spatii de productie.

Amplasamentul se gaseste in partea nordica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea zonci analizate in cadrul municipiului Roman se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona.

Optiunile populatiei se vor completa cu raportul consultarii populatiei realizat de către autoritatea publica.

## CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### Certificat de urbanism Nr.65 din 15.10.2020

Funcțiunea actuala: teren arabil

Terenul se afla in zona „ B ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 13 – zona cu interdicție temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

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

Conform adresei nr: 3131 din 01.02.2011, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbansim a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 2 din 15.01.2021 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN** cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman

#### Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Prin adresa nr. 3610/ZE/06.11.2020, Compania Judeteana Apa Serv SA a acordat aviz favorabil pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN** cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman



### Avizul de alimentare cu energie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil CTE nr. 74 din 30.10.2020 pentru **lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman**

### Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a emis avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 212685874 din 3.11.2020 pentru **lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman**

### Avizul de telefonizare

SC Telekom Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 486/2020 pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman**

### Procesul Verbal de receptie OCPI, privind lucrarea 17234 din 16.04.2021

Lucrarea analizata "Plan topographic support ethnic intocmit in scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA ZI PARCELARE TEREN cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman** a fost declarata ADMISA.

### Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 13, subzona 1 – unitati industriale, subzona aflata sub interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z. care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv de executie a lucrarilor de construire. Totodata zona este marcata in P.U.G. al mun. Roman ca fiind zona Insitutii publice si servicii existenta.

UTR nr. 13, cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- I – zona unitati industriale – dominanta
- IS – zona institutii si servicii publice, existenta
- GC – zona gospodarie comunala
- ZCPMIS M – zona protejata a cimitirului municipului Roman
- CC- zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+1,2 si maxim P+4 niveluri
- S – zona terenuri cu destinatie speciala
- A – zona unitati agro-zootehnice

Indicatorii urbanistici sunt P.O.T. existent/propus = 50%, C.U.T. max existent/propus = 2.50,

Regim maxim de inaltime existent/propus = P+4, H max existent / propus = 16.00m

Zona studiata este situata in vecinatatea unui amplasament tip Seveso

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

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

### 3.3. Modernizarea circulatiei

Constructiile propuse vor fi deservite de circulatii carosabile si pietonale prin indermediul carora se va realiza accesul pietonilor catre cladire cat si a autovehiculelor in interiorul amplasamentului.

Acestea se constituie din:

- drum carosabil de 9,00m latime propus cu acces din str. Tirului, amplasat adiacent laturii de vest a terenurilor in studiu. Acesta are dublu sens cu o banda de mers pe sens. Accesul va ficu relatie stanga-dreapta si si iesire relatie stanga-dreapta marcata cu semnul rutier "cedeaza trecerea". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- drum carosabil de 8,00m latime propus. Drumul este amplasat pe teren ce permite accesul catre lotizarile propuse. Acesta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens si deverseaza in



drumul de 9,00m latime propus prin prezentul P.U.Z. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului;

- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre locuinta propusa este asigurat prin trotuare de 1.50m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul moiloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa adiacent terenurilor cat si prin drumul propus pe terenuri.
- Se va amenaja cate o platforma de colectare selectiva a deseurilor pentru fiecare lot propus, in etapa de obtinere a autorizatiei de construire,
- Imobilul dispune de spatii de parcare dimensionate in functie de reglementarile din R.L.U. al Mun. Roman si sunt in numar de 2.

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

### 3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenurile sunt situate in sudul Mun. Roman pe un drum de exploatare cu profil transversal neregularizat. Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+4 cu inaltimea maxima de 16.00m.

Cladirile se vor constitui ca mai multe corpuri de cladiri amplasate in limitele edificabilului detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construibile, asigurarea de utilitati a zonei studiate. De asemenea se va ridica interdictia temporara de constuire asupra zonei.

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

- imbunatatirea aspectului arhitectural
- realizarea unor functiuni mixte de zona industriala si zona institutii si servicii publice
- ridicarea interdictiei temporare de construire a zonei;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 – Reglementari Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatarea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru terenurile aflate in proprietate privata in suprafata totala de 18000mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona mixta institutii publice si servicii si industrie	18000.00	100.00	17180.00	95.45
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	820.00	4.55
TOTAL	18000.00	100.00	18000.00	100.00

#### Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent = 0.00%

P.O.T. maxim propus = 50.00%

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. maxim propus = 2.50

Pentru zona analizata in suprafata de 49679,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

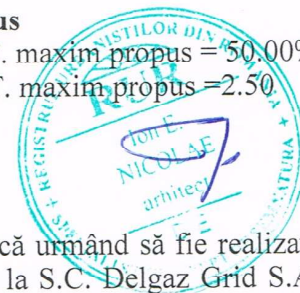
Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona mixta institutii publice si servicii si industrie	47738.00	96.10	45497	91.60
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	1941.00	3.90	4182	8.40
TOTAL	49679.00	100.00	49679.00	100.00



Nota! Prin prezenta documentatie se ridica interdictia temporara de construire instituita pentru zona analizata

**Indici urbanistici zona studiu**

Existent	Propus
P.O.T. existent = 0.00%	P.O.T. maxim propus = 50.00%
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. maxim propus = 2.50



**3.5. Dezvoltarea echipării edilitare  
INSTALATII ELECTRICE:**

În zonă nu 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. Se va realiza extinderea rețelei existente pe str. Tirului pentru conectarea noilor consumatori.

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. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

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

**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 racord la rețeaua existentă în zonă cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

**Canalizare exterioară :**

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră ce vor prelua apele menajere a clădirilor existente. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabilul străzilor sau platformei betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

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

**INSTALATII DE GAZE NATURALE :**

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului din cea mai apropiata locatie disponibila 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 în montaj subteran. Instalatia interioara de joasa presiune va fi montata între electrovana de gaz și receptorii legal aprobati.

**GOSPODARIA COMUNALA:**

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate în platforme amenajate de colectare selectiva a deșeurilor. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

**Construcții și rețele pentru utilități**

Pentru asigurarea condițiilor specifice corespunzătoare, obiectivul va avea asigurate utilitățile necesare astfel:

- asigurarea cu apă rece – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zona;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă;
- asigurarea cu energie termică - centrala termică proprie;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate.

**3.6. Protecția mediului**



Amplasamentul se găsește în partea nordică a Mun. Roman. Zona studiată este liberă de construcții. Terenurile care au generat studiul sunt libere de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutemurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locatarilor. Zona studiată se află în apropierea unui amplasament tip Seveso

**Executantul lucrărilor de construcție** va asigura ca zona de șantier să fie împrejmuită cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei și în exteriorul acesteia vor fi amplasate inscripționări din care să reiasă denumirea lucrării și executantul acesteia, astfel încât să nu se permită accesul persoanelor străine în acest perimetru. Se vor lua măsuri de pază suplimentară pentru perioadele de repaus atât pentru evitarea efracțiilor și furturilor cât și pentru a se evita producerea unor accidente.

**Depozitarea materialelor de construcție** se va face într-o locație stabilită de constructor și cu acordul autorităților, în afara incintei. Betoanele și mortarele se vor prelua de la stațiile de preparare betoane și mortare. Alte materiale care nu necesită pregătirea în situ, vor fi realizate într-o locație diferită și vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse în opera. Se va diminua la minim înălțimea de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule și zgomot.

**Prin organizarea de șantier** nu se vor ocupa suprafețe suplimentare de teren, față de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

**Deseurile de tip material excavat** se vor folosi ca umplutură, iar excedentul va fi transportat către alte locații la indicația Primăriei Mun. Roman.

**Materialele de construcții reziduale** se vor colecta pe categorii și se vor transporta către societăți care le valorifică prin concasare și ca material de umplutură la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

**Resturile de metal și lemn** se vor colecta pe categorii și se vor preda societăților autorizate în valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activități de organizare de șantier de pe alte amplasamente.

**În timpul execuției proiectului nivelul de zgomot** se va încadra în limitele stabilite prin Ord. 10009/88 și Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie să respecte standardele prevăzute în H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot în mediu produse de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

**Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor** vor avea inspecția tehnică efectuată prin Stațiile de Inspecție Tehnică autorizate, iar viteza de circulare a acestora, în interiorul parcului se va restricționa la 1 km/h. Întreținerea și schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua în unități specializate și nu pe amplasament.

**După încheierea lucrărilor** se va face curățarea terenului de pământ, betoane, resturi de cărămidă, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale și transportarea acestora în locurile special amenajate.

După construire deseurile vor fi depozitate în cadrul platformelor ecologice în puștele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmând a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, carosabile și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajărilor peisagere, etc
- zona va fi echipată edilitar complet și se va da o deosebită atenție iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate;

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

Prin prezentul P.U.Z. se va urmări îmbunătățirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale, de spații verzi și/sau plantate, prin dotarea cu vegetație medie și înaltă, prin realizarea de spații publice dotate cu mobilier urban banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.



#### CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

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

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa 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 de intrare în legalitate 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. DAC PROFESIONAL S.R.L.  
Arh. Ababei Dan



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 constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

#### 2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

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

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

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

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

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

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

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de 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 cat de autoritate al Administratiei Publice Locale



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

Prin prevederile P.U.Z. – **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA SI PARCELARE TEREN** se schimba configuratia generala a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G., pentru municipiul Roman, fiind necesara in cazul de fata pentru stabilirea regimului de inaltime, accese, aliniere, zone de protectie, etc. cat si pentru ridicarea interdictiei temporare de construire pana la aprobarea P.U.Z. impusa prin P.U.G. al mun. Roman

Zona analizata in suprafata de 49679,00 mp iar zona regelementata are o suprafata de 18000.00mp prezinta urmatoarele zonificari functionale

- Zona mixta unitati industriale si institutii si servicii publice
- Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

Pentru construirea in aceasta zona in vederea realizarii unor spatii de servicii si industrial, se va avea in vedere:

- Delimitarea terenului dupa limita proprietatii particulare propuse prin parcelare
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale si de inchidere

- Protejarea conditiilor optime de mediu

- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulementului aferent.

In vederea organizarii prin prisma functionalitatii terenului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice :

- Ridicarea interdictiei temporare de construire si instituirea, conform prezentei documentatii a urmatoarelor zone functionale:

- o Zona mixta institutii si servicii publice si zona industriala
- o Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente

- Respectarea amplasamentelor prevazute in Planul Urbanistic Zonal

- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor verzi de aliniament, de circulatie si de stationare a autovehiculelor.

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

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

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

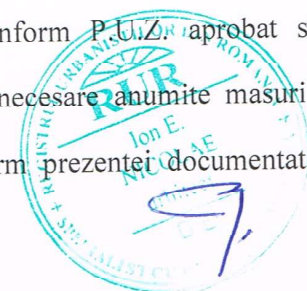
#### **SALUBRITATE – GENERALITATI**

Atat in scopul protectiei mediului natural si 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 platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin platforme amenajate de colectare selectiva a deseurilor. 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 urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orelor 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 interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoi animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonică, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor mai avansate.

Nota: Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## 5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surparilor, alunecărilor de teren, avalanșelor și inundațiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controlează respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ce cuprind construcții și instalații cu risc potențial major, delimitând zonele de protecție ale acestora.

M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmește și avizează prescripțiile de proiectare, execuție și control pentru protecția antisismică a construcțiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ respectiv fără respectarea condițiilor de mai sus. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de construcții în zonele de protecție sanitară stabilite prin norme de protecție mediului: unități industriale, agricole, lucrări publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite și stații de distribuție carburanți, instalații electrice, centre populate sau clădiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoaie, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii și Alimentației, M.A.P.M., M.A.P.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, detinerii, sau depozitării materialelor explozibile în clădiri cu locuințe.

- unitățile industriale, comerciale, și prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate la distanță de minim 10m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

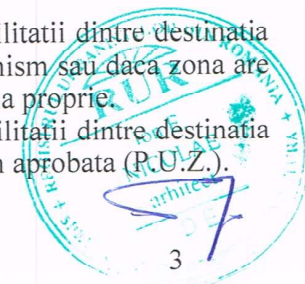
- autorizarea oricărei construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism aprobată (R.U.Z.).

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



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

P.O.T. stabilit pentru zona este variabil, in cadrul zonei studiate P.O.T. studiat este de 0.00% si propus maxim 50.00% care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate

Coefficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 2.50, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelei pentru functiunea de locuire

P.O.T. propus pentru terenul in speta apartinand beneficiarului P.O.T. propus este de 50% si C.U.T. 2.50, numarul maxim de nivele fiind 5 (parter + patru etaje)

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

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

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

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

## 6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

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

## AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FADA 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 doeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

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

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

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

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

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

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

- Asigurarea respectării normelor de însoțire și iluminat natural ;
- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor ;
- Asigurarea protecției contra zgomotului și nocivitatilor ;
- Conservarea specificului țesutului urban ;
- Dezvoltarea coerentă a țesutului urban prin modul de grupare a construcțiilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Roman

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Rețeaua de drumuri precum și rețagerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu – Legea Nr.37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

## 8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform R.G.U. cu excepția situației în care cu avizul organelor administrației publice competente, beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.

Se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnicoedilitare existente.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta și H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

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

Dimensiunile parcelei beneficiarului permite amplasarea în teren a clădirii propuse în bune condiții.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor R.G.U. Se vor menține actualele parcele, în special unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

În caz de parcelare, parcele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însoțire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicată).

## REGIM DE INALTIME



Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică – PUZ .

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi 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.

Regimul de înălțime maxim ce se s-a stabilit prin documentația urbanistică P.U.Z. va fi de P+4E.

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, SPAȚII VERZI ȘI 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.

### **SPAȚII VERZI ȘI 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 detalieri 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 împrejurime 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 un drum de exploatare neasfaltat. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin realizarea unei trame stradale bidirectionale cu o banda pe sens de mers. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

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

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun Roman, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiunea mixta de zona institutii si servicii publice si zona industriala cat si cu functiunea de zona cai de comunitate rutiera si constructii aferente

### FUNCTIONEA 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.

Funciunile predominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zona institutii si servicii publice si zona industriala si amenajari necesare bunei functionari a zonei, sau si zona protectie retele si amenajari necesare bunei functionari a zonei.

### UTILIAREA FUNCTIONALA

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

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

## CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE

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

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

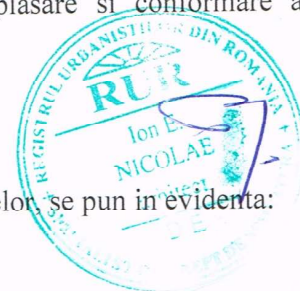
- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

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

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

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

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



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

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

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

Is – ZONA ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

#### A. GENERALITATI

Zona se caacterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitlor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (administratie, învățământ și educatie, sănătate, cultură, culte, comerciale, financiar bancare, asistentă socială, prestări servicii).

Zona se compune din următoarele subzone:

**ISa** – administrative și servicii

**ISi** – învățământ și educatie

**ISs** – sănătate

**ISc** – cultură

**ISco** – comerciale

**ISf** – financiar bancare

**ISt** - turism

**Isas** – asistentă socială

**ISps** – prestări servicii

**ISct** – culte

#### B. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Utilizari admise :

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

##### Utilizari admise cu conditionari :

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;



- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

Interdicții temporare : - interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z.

Utilizări interzise : se interzic următoarele utilizări

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### C. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construită, o parcela 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-edilitară trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
  - Parcajele trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
  - Spațiile verzi și împrejmurile trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile
- Indici P.O.T. și C.U.T. trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman:
- P.O.T. maxim = 50%;
  - C.U.T. maxim = 2.50;
  - Regimul maxim de înălțime este P+4.

#### I – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

##### A. GENERALITATI

Caracterul zonei

##### B. UTILIZARE FUNCTIONALA

- 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.

Utilizari admise cu conditionari :

- 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.

Interdicții temporare : - interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z.

Utilizari interzise : se interzic urmatoarele utilizari

- 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.

**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.
- Conditii de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejmurile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile  
Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman:

- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T maxim = 2.50;
- Regimul maxim de inaltime este P+4.

**CCr – ZONA DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

**A. GENERALITATI**

Zona de comunicatii rutiere si constructii aferente : functiunea dominanta este locuirea compusa din

- Circulatii rutiere si constructii aferente ;

**B. UTILIZARE FUNCTIONALA**

Utilizari admise :



- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii în tranzit : moteluri, restaurante, loisir;
- rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public
- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile
- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

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

#### D. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

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

#### LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

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



Proiectant de specialitate,  
BIA ION NICOLAE  
urb. Ion Nicolae

