Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati
Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț

- BENEFICIAR: Toma Marius Lucian pt. SC Tribergamasc SRL
- PROIECTANT: SC ASIMPTOTIC SRL
- NR. PROIECT: 6/2019
- DATA ELABORARII: iulie 2019

BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul PUZ
1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitara
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulației
3.5. Zonificare funcționala – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE
1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unități si subunități funcționale

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE
Secțiunea I – Generalități
Secțiunea II – Utilizare funcționala
Secțiunea III – Condiții de amplasare, echipare si conformare a clădirilor.
Secțiunea IV – Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

PIESE DESENATE

Planșa U0 – Plan de încadrare in teritoriu
Planșa U1 - Situația existenta analiza funcționala
Planșa U2 - Reglementari urbanistice –zonificare
Planșa U3 - Reglementari echipare edilitara
Planșa U4 – Proprietatea terenurilor

Întocmit,
arh. Oana Rusu

Plan Urbanistic Zonal construire locuinte colective, împrejmuire si racorduri la utilitati

Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț

DATA: iulie 2019

RESPONSABILITATI

URBANISM – arh. Rusu Oana

RIDICARE TOPOGRAFICA: …….

STUDIU GEOTEHNIC: ……

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrării: – Plan Urbanistic Zonal construire locuinte colective, împrejmuire si racorduri la utilitati**
- **Amplasament*: Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț***
- **Beneficiar: *Toma Marius Lucian pt. SC Tribergamasc SRL***
- **Proiectant general: SC ASIMPTOTIC SRL – arh. Oana Rusu**
- **Data elaborării: martie 2019**

1.2 OBIECTUL PUZ

Documentația **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Iași – Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț** – propune schimbarea regulamentului urbanistic existent in zona, precum si realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, si configurarea din punct de vedere estetic si funcțional a zonei . Beneficiarul dorește sa realizeze doua clădiri cu funcțiunea de locuința colectiva pe terenul proprietate privata situat in str. Matei Millo f.n., Roman. Intrucat zona este încadrata prin PUG in UTR 4, zona funcționala L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale si colective mici cu P+1.2 niveluri, este necesara realizarea unei documentații de PUZ pentru modificarea indicatorilor urbanistici. Demersul este justificat de existenta in zona a mai multor clădiri de locuințe colective cu regim de inaltime similar cu cel propus (blocurile ANL), precum si existenta unor rezerve de teren neconstruit, fiind recomandabila o abordare unitara pentru zona, in vederea dezvoltării armonioase a acesteia. Prin documentația de PUZ se urmărește stabilirea de indicatori urbanistici, precum si de aliniamente clare si mobilări eficiente pentru parcela proprietate a beneficiarului.
Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei, si a propunerilor de organizare funcționala, volumetrica si tehnica a ansamblului, urmărindu-se totodată schimbarea regulamentului urbanistic loca pe parcela.
Scopul studiului este sa stabilească atât posibilitățile de valorificare optima a întregii suprafețe de teren, cat si relația cu zonele înconjurătoare.
La baza întocmirii prezentei documentații stau prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, si Normele de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul 233/2016, a HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si a Legii 50/1991, cu modificările si completările ulterioare aplicate actelor normative enumerate.

In elaborarea PUZ s-au avut in vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-10-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176N/16.08.2000.
Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC, care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal ia in considerare datele si propunerile din documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior. Conform certificatului de urbanism cu numărul 445/29.11.2018, parcela este încadrata in UTR 4, zona funcționala L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale si colective mici cu P+1.2 niveluri.
Pentru fundamentarea PUZ este necesara elaborarea unei serii de studii. Studiile de fundamentare a propunerilor PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului studiat – pe domenii, fiind întocmite următoarele:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice actualizate scara 1:500;
- Documentații avize specifice documentației PUZ;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara si circulație, precum si a altor disfuncționalități, daca este cazul.
- Studiu de însorire.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei:* Terenul studiat se găsește intr-o zona de case, pe strada Matei Millo f.n, in partea de sud a municipiului Roman, in zona periferica a acestuia. Zona este istoric mobilata cu locuințe unifamiliale, proximitatea de zona urbana cauzând tendința de densificare a regimului de locuire, iar locuințele colective începând sa ocupe zonele neconstruite.
- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:*

Terenul studiat face parte din țesutul tradițional al orașului, cu o trama stradala organica. Data fiind situarea la periferie, aspectul este general rural: clădirile din zona sunt locuințe unifamiliale de dimensiuni mici. Trama stradala exista, dar nu este intretinuta si dezvoltata corespunzator.

- *Potențial de dezvoltare:* Parcela studiata se afla intr-o zona suficient de aproape de oras, intr-un cadru natural placut (intr-un plan mai indepartat se gaseste raul Moldova), cu suprafete de teren libere suficiente pentru a asigura un procent sanatos de spatiu verde in conditiile gestionarii judicioase a spatiilor de parcare. Zona este echipata edilitar.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- *Poziția zonei fata de intravilanul localității:* Terenul studiat se găsește in intravilan, in partea sudica, la periferia orașului, in cadrul unei zone desemnate prin PUG ca unitate teritoriala de referința 4, zona funcționala L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale si colective mici cu P+1.2 niveluri.
- *Relaționarea zonei cu localitatea (poziție, accesibilitate, cooperare cu domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general):* Parcela studiata se gaseste intr-o zona linistita a orasului, cu trafic redus, dar cu o buna conectivitate cu centrul si dotarile urbane prin strada Moldovei (Matei Millo). Retelele edilitare sunt in general prezente in zona. Institutiile se gasesc in centrul orasului.

Vecinătăți:
- la nord-vest – cale de acces – strada Moldovei.
- la nord-est – proprietate privata pe care se găsește o locuința unifamiliala.
- sud vest – cale de acces – drum nedenumit.
- sud- est – proprietati particulare, neconstruite.

Cea mai apropiata clădire este o locuința, la cca 1 m fata de limita de proprietate, dar fara ferestre catre parcela studiata.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

Sub aspect topografic – Terenul este relativ plat, si se găsește la cca 120 m altitudine deasupra nivelului marii. In zona nu exista cursuri de apa. Nu s-au semnalat accidente subterane, beciuri sau pivnite – elemente putin probabile sa existe intr-o zona care nu a fost construita.

Elemente de stabilitate litologica: Categoria geotehnica a terenului este 2 – cu risc geotehnic moderat. Stratificația terenului este: sol vegetal – o.60 m, argila prăfoasa loessoida umeda, cu plasticitate mijlocie, plastic consistent-vârtoasa, cu compresibilitate mare sensibila la umezire gr. A in grosime de 2.60-2.80 m; praf nisipos, plastic consistent cu trecere in nisip, in grosime de 2.10-2.50 m, urmata de o argila stratificata pana la stratul bazal. Adâncimea de fundare este de minim 1,10 m de la CTA. Capacitatea portanta a terenului la adâncimea de 1.10 m este: p_{pl}=130-150 kPa, respectiv p_{cr}=190 kPa.

Inundabilitate: Amplasamentul nu este inundabil. Panza de apa freatica nu a fost întâlnita pe adâncimea forajului.

Elemente climatice. Zona municipiului Roman este situata intr-un climat temperat continental cu nuanța excesiva, caracterizat prin temperaturi medii anuale de 9-10ºC si cantității medii de precipitații de 500-600 mm.

Elemente de seismicitate: Conform prevederilor din STAS 6054/77 corelat cu normativul P100/1 – 2013, amplasamentul se încadrează astfel:

- Zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare ag = 0,25g;
- Perioada de control (colț) Tc = 0,7 sec.

Adâncimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77: este de 100 cm de la cota suprafetei terenului natural(cota forajului).

Încărcarea din zăpada: Conform codului de proiectare CR 1 – 1 – 3 – 2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 2,5 kN/m2, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

Presiunea de referința a vântului: Conform codului de proiectare CR1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0.7 kPa, mediată pe 10 minute la 10 m, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani cu viteza de 41 m/s.

- **Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane.**
- **Se poate concluziona ca nici unul din aspectele cadrului natural local nu are o influenta semnificativa asupra posibilităților de organizare urbanistica.**

2.3 CIRCULATIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene:* Terenul studiat are acces la strada Moldovei (Matei Millo) in partea de nord a proprietatii. Strada Moldovei are latimea carosabilului de cca 6.0 m, este asfaltata dar intr-o stare avansata de degradare. Trotuarele sunt fie degradate, fie lipsesc complet pe portiuni. Traficul este redus, fiind compus in principal din riverani, iar zona nefiind dens populata.

  Transportul feroviar, naval si aerian nu sunt prezente in zona.
- *Capacități de transport, greutăți in fluenta circulației, incomodări intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte funcțiuni ale zonei, necesitați de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitați si trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități:*

  Strada Moldovei (Matei Millo) are doua benzi, cate una pe sens si este asfaltata. Cu latimea carosabilului de cca 6.0 m, este de asemeni usor subdimensionata. Traficul in zona nu este suficient de intens pentru ca acest lucru sa reprezinte o problema, dar in conditiile construirii a tot mai multe locuinte colective in zona, sunt necesare modernizari ale circulatiei auto intr-o maniera unitara in viitor – datorita dimensiunii mici a parcelei in discutie, modernizarea arterelor carosabile din zona nu intra in studiul de fata.

  Zona nu beneficiaza de transport in comun in imediata apropiere, dar, fiind in zona centrala, acesta este disponibil la o distanta medie.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata are in componenta proprietăți aparținând persoanelor fizice sau juridice, parțial ocupate cu locuințe. Pe terenurile neocupate exista posibilitatea dezvoltării in continuare a zonei, in limita prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Din punct de vedere estetic, terenul beneficiază de perspective favorabile asupra zonele înconjurătoare, terenul fiind situat intr-o zona linistita, cu spatii libere disponibile pentru amenajare de spatii verzi.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul este legat de restul orasului prin intermediul strazii Moldovei, strada asfaltata, echipata edilitar si dotata cu trotuare.

Terenul studiat are suprafața totala de 1642 mp, in totalitate de categorie curti-constructii.

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:*

Zona învecinata este mediu edificata uc câteva locuințe unifamiliale (in general cladiri de secol 19-20) grupate majoritar pe partea opusa a strazii Moldova, si cu cateva locuinte colective ANL pe aceeasi parte a strazii, dar in plan mai indepartat.

- *Relaționări intre funcțiuni:* Zona studiata este majoritar compusa din locuinte si spatiile invecinate aferente acestora. In partea de nord se gasesc majoritar locuinte unifamiliale, in timp ce cvartalul din care face parte parcela studiata prezinta un mix de locuinte unifamiliale si colective. Functiunea propusa se inscrie in profilul functional al zonei, schimbarea functionla nefiind unul din obiectivele documentatiei de fata.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:* Zona este relativ slab spre mediu construita, cu o tendinta de densificare pentru investitiile noi, cu clădiri cu regim de înălțime P+4, amplasate intr-o maniera organizata, dar cu spatiile interstitiale nefinalizate si neingrijite. Tesutul vechi cu locuinte unifamiliale este de factura traditionala, organica, cu parcelar mai mult sau mai putin neregulat.Zona are potential de construire pe terenurile libere.
- *Aspecte calitative ale fondului construit:* Fondul construit din zona este compus din blocurile de locuinte P+4, cladiri noi cu structura de beton in stare buna, precum si din locuintele unifamiliale mai vechi, aflate in stare medie.
- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:* Terenul studiat se găsește la cca 3 km de centrul orașului – respectiv funcțiuni de tip primărie, consiliu județean, spital, instituții majore.
- *Asigurarea cu spatii verzi:* Spatiile interstitiale intre cladiri constituie spatiile verzi ale zonei. Ca suprafata sunt suficiente, problema fiind gradul lor de dezorganizare si neingrijire care le situeaza in prezent in categoria terenurilor virane.
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine*: Nu este cazul. Terenul studiat nu este încadrat in zone cu riscuri naturale.

- *Principalele disfuncționalități* :

Nr. crt.	Criterii de evaluare	Nivel de disfuncționalitate	Priorități
1.	Starea străzilor	- Terenul studiat are acces direct la strada Moldovei, in latime de cca 6 m in zona amplasamentului. Str. Moldovei este asfaltata, dar are imbracamintea degradata. Un al doilea drum de acces (nedenumit) este posibil din partea de sud-vest.	- Se impune crearea unei rețele de circulație coerente, corect dimensionate si amenajate.

2.	Profile necorespunzătoare traficului	- căile de acces locale sunt din asfaltate, dar subdimensionate si cu imbracamintea degradata.	Investiția de fata nu justifica modernizarea drumului, fiind mult prea redusa, dar se impune crearea premiselor juridice pentru ca modernizarea sa poata fi facuta.
3.	Intersecții conflictuale	Nu este cazul.	
4.	Stânjeniri intre funcțiuni	Zona este mobilata cu locuinte – individuale si colective.	Se vor lua masuri pentru asigurarea unui grad de insorire corect al locuintelor invecinate.
5.	Starea fondului construit	Zona este mediu construita, cu o serie de locuinte individuale cu regim de inaltime mic pe partea opusa a strazii, si locuinte colective noi pe aceeasi parte. Locuintele individuale sunt in stare medie, dar au structuri mai vechi si materiale mai putin calitative. Locuintele colective sunt noi si in stare buna.	
6.	Ocuparea terenurilor	- terenul studiat si vecinătățile aparțin persoanelor fizice si juridice, sunt neconstruite si construite, si au categoria de folosința curți construcții.	
7.	Condiții grele de fundare	- Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, viiturilor din precipitații si alunecărilor de teren, și nu prezintă hrube sau alte accidente subterane. Investiția propusa se poate realiza in condițiile respectării condițiilor impuse de studiul geotehnic.	
8.	Nivelul ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic – nu este cazul.	
9.	Riscuri naturale si antropice	Zona nu este cuprinsa in arealele cu riscuri naturale din PUG.	
10.	Surse de poluare	Nu sunt.	

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

- *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității:* Terenul studiat are acces la toate utilitățile, acestea fiind prezente la str. Moldovei: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale si energie electrica.

Evacuare deșeurilor: Deșeurile rezultate din exploatarea construcțiilor propuse vor fi de tip menajer si se vor colecta la pubele amplasate pe platforme special amenajate pe fiecare parcela, cu acces la carosabil propus. Evacuarea deșeurilor de pe amplasament se va face de către o firma specializata, pe baza de contract încheiat de către beneficiar. Se recomanda depozitarea selectiva a deșeurilor, in măsura in care acest sistem este pus la punct de către regia specializata. Platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare a deșeurilor menajere va fi amplasata la distanta mai mare de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit si va fi împrejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, si va fi prevăzuta cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Avand in vedere ca in zona exista deja un punct de colectare a gunoiului, se va incerca cuplarea acestei dotari pentru un mai bun management as deseurilor.

Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este construit, iar zonele înconjurătoare sunt in dezvoltare. Terenul pe care se dorește amplasarea construcțiilor propuse de către beneficiar beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii alese.

Propunerile din prezenta documentație nu afectează distructiv amplasamentul, dezvoltarea funcțiunii generale a amplasamentului studiat fiind benefica zonei. Problemele de mediu se vor trata in egala măsura ca si in prezent, pentru funcțiunile existente in zona.

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanța excesiva, cu ierni moderat reci si veri secetoase. Diferențele de temperatura intre orașul „cald” si zona înconjurătoare mai rece determina mișcări ale aerului sub forma de briza. Temperatura medie anuala este de 9.5 grade Celsius cu o amplitudine medie de 25.5 grade C in luna iulie si -3.8 grade C in luna ianuarie. Valorile extreme ale temperaturii au fost de +40 vara si de -30.6 iarna. Umiditatea relativa medie este de 78%. In ceea ce privește direcția vanturilor, se constat ca direcția dominanta ca frecventa este nord-vest (22.8%), celelalte direcții având o participare procentuala mai redusa. Acestea au o importanta deosebita in dispersarea si îndepărtarea impurităților. La aceasta contribuie si viteza vanturilor, care pe direcția dominanta ating 6.4 m/s.

Aer: Cea mai mare parte a noxelor si pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone in construcție sau cele aflate in stare de degradare. De asemenea, traficul auto din zona influențează semnificativ calitatea aerului, curenții de aer aferenți îmbunătățind microclimatul zonei. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului in zona.

Apa: Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este absenta, deoarece in vecinătatea zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol: In prezent nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic: nu exista surse de poluare in zona.

Relația cadru natural – cadru construit: Amplasamentul studiat este neconstruit. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura, in consecința, un balans optim intre suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice: Nu exista riscuri naturale sau antropice in zona.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri in zona*:* nu exista conflicte cunoscute cu trasee de rețele; se vor respecta distantele de siguranță pana la rețelele existente.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : in zona nu exista monumente istorice sau alte elemente de patrimoniu.

Evidențierea potențialului balnear si turistic – zona nu are un astfel de potențial.

Terenul studiat beneficiază de o poziție favorabila funcțiunii propuse. Propunerile din prezenta documentație nu afectează zona in mod distructiv, ci ajuta la dezvoltarea si valorificarea ei.

Calitatea atmosferei: Din datele deținute in prezent, in zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului.

Calitatea apelor: Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajele executate pentru studiul geotehnic.

Calitatea solurilor: Solul, ca rezultat al interacțiunii tuturor elementelor mediului si suport al întregii activități umane este afectat atât de acțiuni antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice, cat si de fenomene fizice naturale. Principalele activități antropice care afectează solul sunt reprezentate prin depuneri întâmplătoare de deșeuri menajere. Trebuie menționat faptul ca nu întotdeauna depunerile afectează negativ solul, unele deșeuri fiind inerte, iar altele reprezentând îngrășământ natural. Cele care pot genera local poluarea solurilor sunt substanțele chimice. In toate cazurile, depunerile necorespunzătoare ocupa nerațional si nejustificat terenurile. Consecințele poluării si degradării solurilor se reflecta in principal asupra potențialului lor productiv, in sensul limitării sau anularii calităților biologice si de fertilitate. In prezent, pe amplasamentul studiat nu se înregistrează poluări ale solurilor. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care sa producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta ca:

- zona nu este poluata semnificativ;
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.
- Nivelul de poluare al aerului din zona studiata este redus, valorile medii zilnice, lunare sau anuale înscriindu-se in limitele concentrațiilor maxim admisibile.

Prin proiectarea atenta a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existenta.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- *Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbana:*

Procesul de dezvoltare a zonelor limitrofe orașelor este unul continuu in ultimele decenii. In acest scop, proprietarii terenului studiat au demarat realizarea documentației de fata, in vederea unei mobilări urbanistice armonioase, eficiente si funcționale a terenului studiat, care sa tina cont si de necesitățile de dezvoltare viitoare ale zonei. Datorita faptului ca in prezent posibilitatile de dezvoltare pe teren sunt limitate– prin regulamentul urbanistic existent pe amplasament, documentația de fata va studia condițiile de construire si sa stabili un regulament urbanistic care sa asigure o dezvoltare viitoare corecta. Astfel, orice investiție locala se va putea realiza pe baza documentației de fata. Oportunitatea principala o reprezintă distanta redusa fata de centrul municipiului Roman, accesibilitatea buna, echiparea edilitara, precum si compatibilitatea cu funcțiunile deja existente in zona.

In vederea aprobării documentației de fata se va realiza informarea populației conform Ordinului 2701 din 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea realiza amenajarea propusa în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, cu respectarea masurilor din acesta.
- Terenul studiat are posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zona; Se vor păstra distantele de protecție regulamentare fata de rețelele edilitare existente.
- Investiția este oportuna, in condițiile unei compatibilități intre funcțiunea propusa si cea existenta in zona.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Circulații auto subdimensionate; Lipsa trotuarului si a iluminatului stradal.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG existent, terenul este situat in intravilanul municipiului Roman, in afara zonei de protecție a monumentelor istorice si de arhitectura. Zona este încadrata, conform certificatului de urbanism nr. 445 din 29.11.2018 in UTR 4, zona funcționala L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale si colective mici cu P+1-2 niveluri.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL\

Funcțiunea propusa (zona de locuințe si funcțiuni complementare) este compatibila cu terenul pe care urmează a fi amplasata. Terenul este practic plat.

Conform studiului geotehnic realizat, este posibila amplasarea amenajărilor proiectate in condițiile respectării prevederilor acestuia.

Pentru construcții: Adoptarea sistemului de fundare (fundaţii de suprafaţă sau fundaţii de adâncime) se va realiza de către proiectantul structurii funcţie de regimul de înălţime al construcţiei şi de încărcările transmise elementelor de fundaţii.

În situaţia adoptării unor fundaţii de suprafaţă în forma unor fundaţii izolate şi/sau continue, se recomandă ca adâncimea minimă de fundare să fie cel puţin 1.10 m faţă de C.T.N.

În cazul fundării directe calculul terenului de fundare se poate realiza pe baza presiunilor convenționale (pconv), calculul la starea limită de deformații (ppl) și calculul la starea limită de capacitate portantă (pcr).

Având în vedere destinația construcției ce urmează a fi edificată, se impune ca indeferent de tipul de fundație directă ce va fi adoptat, presiunile pe talpa fundațiilor se vor compara cu presiunile plastice respectiv critice.

La elementele construcţiilor supuse acţiunii laterale sau ascendente (prin absorbţie capilară) a umidităţii pământului, se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Pentru o mai buna compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cat posibil cu spatiile locuibile catre est-sud-vest.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul are posibilitatea accesului direct din strada Matei Millo (Moldovei), precum si printr-o alee betonata in partea de sud-vest. Se va asigura o latime minima a accesului de 7 m. Parcarile se vor realiza pe proprietate, dimensionate conform NP-094 si anexei 5 din RGU, respectiv:

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun;
- parcarea se va asigura pe proprietate, in afara circulatiei publice.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificare funcționala – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referința, marcata **LC5 – zona de locuinte colective cu regim de înălțime de max 5 nivele (S+P+4) Funcțiunea dominanta propusa este de locuinte.**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
Categorie suprafața	**Suprafața**	**Procent**
Construcții existente	-	-
Circulații	-	-
Teren liber	1642	100%
Total teren	1642	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS Nr. CF: 53388		
Suprafața teren totala: 1642 mp	**Supr. (mp)**	**%**
Suprafața necesar a fi cedata pt modernizare cale de acces	**0**	
Suprafața parcela rămasa	**1642**	
Suprafața maxim construibila	607.54	37%
Suprafața circulații - alei, trotuare, parcare	541.86	33%
Suprafața spatii plantate	492.6	30%

INDICATORI URBANISTICI:

Functiune propusa: Locuinte colective

POTmaxim admis= 37%

CUTmaxim admis= 1.8

Hmax admis= 16.0 m (de la cota terenului natural la cornisa, regim de inaltime existent in zona).

Retragere aliniament principal: 10.0 m din axul cailor de acces.

- Retragere fata de limitele de proprietate laterale: jumatate din inaltimea pana la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m.

- Retragere fata de limitele de proprietate posterioare: conform Noului Cod Civil, cu acordul vecinilor.

Distanta intre cladiri nu va fi mai putin de jumatate din inaltimea celei mai inalte si se va intocmi un studiu de insorire in conditiile art. 3 din OMS 994/2018.

In functie de etapele posibile de dezvoltare, de necesarul de spatiu si de oportunitatile economic, suprafetele construite si desfasurate ale corpurilor propuse se pot modifica, cu respectarea conditiilor privind retragerile minime permise de aliniamentele stabilite, a POT, CUT, de distanta intre cladiri prevazuta in legislatie si normative, precum si a conditiilor prevazute de normativele PSI si a conditiilor de insorire si iluminat natural. Amplasarea oricarei constructii noi pe sau amenajari pe amplasament se va face cu respectarea regulamentului prevazut in prezenta documentatie.

Estimare spatii de parcare:

Total numar de locuri de parcare estimat: 1 loc/2-8 apartamente, respectiv 3-10 locuiri pe cladire. Avand in vedere vechimea HG 525/1996, este recomandat sa se asigure cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Calculul efectuat este estimativ, bazat pe scheme functionale posibile, si prevederile anexei 5 din HG 525.1996. Calculul din documentatia de fata nu absolva investitorul de respectarea prevederilor normelor in vigoare la data obtinerii DTAC.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru asigurarea utilităților pe amplasamentul studiat se propune racordarea acestuia la rețelele edilitare existente in zona, precum si suplinirea celor care nu sunt prezente.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentarea cu apa: Zona este dotata cu rețea de distribuție a apei potabile, aceasta găsindu-se in strada Moldovei. Rețeaua principala de distribuție pentru consum menajer va fi din PEHD. De la rețeaua de distribuție se va executa un branșament din țeava PEHD in funcție de necesitățile clădirilor propuse, echipat cu cămin de vane si contor pentru înregistrarea consumului.

Canalizarea apelor uzate: Zona este echipata cu rețea de canalizare, aceasta fiind prezenta in strada Moldovei. Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile sunt direcționate prin intermediul sistemului de rigole proiectat, asigurându-se încadrarea apelor pluviale colectate in parametrii de evacuare stabiliți de NTPA 001, si duse la rețeaua de canalizare proiectata la calea de acces.

Soluțiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare – DTAC/PTh, in baza planului topografic cu rețelele existente, a avizelor de la deținătorii de utilități si de la instituțiile specializate ale statului: regia locala apa-canal, agenția de mediu.

Alimentarea cu energie electrica: Pentru alimentarea cu energie electrica se vor avea in vedere urmatoarele criterii de baza:

- alimentarea cu energie electrica trebuie sa corespunda nivelurilor de exigente impuse de normele europene;
- spatiile vor fi dotate cu receptoare pentru iluminat si prize conform specificului fiecărui spațiu, precum si circuite speciale funcție de activitatea desfășurata;
- la proiectarea si executarea alimentarii cu energie electrica vor fi respectate prescripțiile tehnice in vigoare: PE 132, PE 155, PE 136.

Telecomunicații: Clădirea va fi racordata la centrala telefonica ce deservește zona. Soluția de racordare va fi furnizata de proiectantul de specialitate al Direcției de Telecomunicații a SC Telekom Romania SA.

- Stabilirea soluției de racordare la rețeaua de joasa si medie tensiune se va face in conformitate cu proiectul de specialitate, întocmit de SC E-ON Electrica SA;
- Stabilirea soluției de racordare la rețelele telefonice existente se va face conform cu proiectul de specialitate întocmit de SC Telekom Romania Communications SA.

Alimentarea cu căldura: Alimentarea cu căldura a imobilelor se va face cu centrale termice pe gaze naturale. Elementele constructive ale anvelopei clădirilor se recomanda a fi realizate din materiale cu o conductivitate termica cel puțin echivalenta cu cele indicate in normele de eficienta energetica actualizate. Se va avea grija ca elementele de încălzire utilizate sa fie agrementate, iar personalul sa le utilizeze responsabil, conform indicațiilor producătorilor, pentru o buna funcționare si evitarea riscurilor de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale – nu este disponibila in zona, aceasta necesitând a fi extinsa din Iași sau Valea Adânca. Clădirile propuse vor fi branșate la rețeaua de distribuție proiectata, in baza unui proiect întocmit de o firma autorizata. Necesarul de gaze naturale va fi calculat in faza de autorizare a construcțiilor.

Gospodărie comunala: colectarea deșeurilor se va realiza in baza unui contract încheiat cu operatorul local Se va amenaja cate o platforma betonata pentru pubele, situata la cel puțin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. **Se vor respecta conditiile art. 4 din OMS 119/2014.**

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Prezentarea proiectului: Documentația propune amenajarea unei zone de **locuințe colective si funcțiuni complementare** pe terenul aparținând proprietății private a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul studiat are suprafața de 1642 mp.

I.DENUMIRE PROIECT: Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati.

Adresa : mun. Roman, str. Matei Millo, fn, jud. Neamt.

II.TITULAR PROIECT:

- beneficiar: „GIORGI EST EUROPA'' SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA (nota autorului: desi certificatul de urbanism a fost scos de catre SC Tribergamasc, SRL, drepturile si obligatiile asupra proprietatii au fost transferate catre Giorgi Est Europa).
- responsabil pentru protectia mediului : TOMA MARIUS LUCIAN

III.DESCRIEREA PROIECTULUI

Rezumat al proiectului:

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar dar tinand cont de particularitatile terenului din punct de vedere al vecinatatilor, al orientarii fata de punctele cardinale, al insoririi si iluminarii, al conditiilor stabilite prin documentatiile de urbanism in ceea ce priveste regimul de aliniere si de inaltime, al asigurarii numarului de locuri necesare pentru parcarii, al posibilitatii de racord la utilitatile publice, al conditiilor geotehnice, al conditiilor impuse prin certificatul de urbanism si nu in ultimul rand din punct vedere al volumelor, al aspectului arhitectural si al finisajelor propuse.

Tema prevede construirea pe amplasamentul studiata de locuinte colective multifamiliare.

- Funcţiunea: Locuinte colective P+4E.
- Suprafata teren : 1642 mp
- Cladirile au in plan forma dreptunghiulara.
- HMAX. = 16 m (de la cota terenului amenajat);
- Suprafaţa construită C1 - Sc = 310 mp;
- Suprafaţa construită C2 - Sc = 310 mp;
- Suprafaţa construită totala C1+C2 - Sc = 620 mp;
- Suprafaţa desfăşurată totala C1+C2 - Sd = 3103 mp;
- POT existent = 0,00%

- CUT existent = 0,00
- POT propus =37%
- CUT propus = 1.8
- CATEGORIA „C" DE IMPORTANŢĂ NORMALĂ (conform H.G. nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992)
- CLASA „III" DE IMPORTANŢĂ (conform Normativ P 100-1-2006).
- Gradul „V" de rezistenta la foc

In urma studierii temei de proiectare si a conditiilor din teren se propune realizarea unor locuinte colective in regim de inaltime de S+P+4E cu invelitoare tip sarpanta, dispuse in aliniament una fata de alta avand ca referinta limita laturii sudice ale proprietatii.

Conturul etajelor este acelasi ca si cel al parterului.

Bilant proiect:

Nr.crt.	Nr. camere	Apartamente	Locatari
1	1 camera	10	20
2	2 camere	22	44
3	3 camere	8	32
4	Total 40	96	

Sistemul constructiv este alcatuit din cadre de beton armat pentru suprastructura si fundatii contiune de beton asezate pe un pat de piatra pentru fundatie.

Inchiderile interioare sunt din BCA de 10-20 cm grosime.

Inchiderile exterioare sunt din BCA de 20 cm grosime si termosistem 5 cm.

Invelitoarea este tip sarpanta din lemn, acoperita cu tabla.

Inaltimea spatiilor interioare:

- De 2.35 m. (masurate de la cota ±0,00 a pardoselii fiecarui nivel si pana la cota inferioara a grinzilor) ,
- De 2,65 m. (masurate de la cota ±0,00 a pardoselii fiecarui nivel si pana la cota inferioara a tavanului)

Legatura intre parter si etaje se propune a se realiza prin intermediul unei scari interioare si a unui lift. Scara va face legatura intre toate nivelurile dintre parter si etajul 4. Accesul auto si pietonal la teren se propune a se realiza din strada existenta de pe latura vestica.

Incalzirea va fi asigurata prin centrale termice de apartament.

Cladirea poate fi racordata la retelele edilitare existente in zona, respectiv apa curenta si canalizare, conform avizelor prevazute in certificatul de urbanism 445 din 29.11.2018.

Evacuarea apelor menajere se va face in reteaua de canalizare existenta in zona.

Imprejmuirea terenului se va realiza pe 3 laturi, modalitatea ei va varia in functie de latura, iar la strada va fi deschis. Parcarile vor fi amplasate subteran la demisol, inaltimea fiind la nivelul solului avand capacitatea conform legislatiei in vigoare.

Justificarea necesitatii proiectului:

Oportunitatea investitiei este argumentata prin documentatia de Certificat de Urbanism aprobata si presupune construirea unor imobile cu destinatia de locuinte colective. Demersul este

justificat de existenta in zona a mai multor cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime similar cu cel propus (blocurile ANL) precum si de existenta unor rezerve de teren neconstruit.

Profilul si capacitatile de productie: Profilul :

Investitia va fi realizata pe persoana juridica, si are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii sub functiunea de locuinte collective.

Capacitatea de productie : Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului, produse si subproduse obtinute: Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Descrierea fluxurilor tehnologice existente : Nu este cazul.

Descrierea proceselor de productie ale proiectului propus : Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

Materiile prime , energia si combustibilii utilizati:

Materiile prime: Nu este cazul.

Energie si combustibili: In functionarea imobilului se va folosi energie electrica pentru aparate electrocasnice, iluminat si de aer conditionat. Apa curenta pentru consumul locatarilor se va face prin racord la reteaua Apaserv.

Racordarea la retelele utilitare existente in zona.

Alimentarea cu energie electrica : Se va realiza prin conectare la reteaua existenta conform aviz E.on.

Incalzirea: Imobilele vor fi dotate cu centrale termice de apartament.

Evacuarea apelor uzate : Evacuarea apelor uzate se va face in reteaua de canalizare existent.

Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei.Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor folosi caile de acces existente (strada proiectata). Nu se creeaza cai noi de acces.

Resursele naturale folosite în construcţie şi funcţionare: Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie sau de functionare.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate: Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare :Nu este cazul.

Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragere agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor) : Se urmareste cresterea numarului de locuinte.

Alte avize cerute de proiect

- Studiu GEOTEHNIC
- Ridicare TOPOGRAFIC
- Aviz PROTECTIA CIVILA
- Aviz ISU NEAMT
- Aviz SANATATEA POPULATIEI
- Aviz TELEFONIZARE

Localizarea proiectului

Amplasamentul se afla situat mun. Roman, str. Matei Millo, fn, jud. Neamt, sau identificat prin planul de situaţie, cadastral, încadrare în zonă. Terenul pe care vor fi executate lucrările din acest proiect este proprietatea beneficiarului și este în prezent liber de construcții. Terenul pe care se va construi are o suprafaţă totală de 1642 mp, din care suprafaţa construită conform prezentului proiect va fi de aproximativ 620 mp, măsurată la cota terenului amenjat (CTA).

Accesul principal pietonal si auto se va face din partea de vest. Este respectata distanta fata de granite conform codului civil. Folosinţele actuale şi planificate ale terenului atât pe amplasament, cât şi pe zone adiacente acestuia.

Folosinta actuala a terenului in cauza si a celor vecine este curti constructii (Cc). Nu se modifica destinatia acestor terenuri.

Politici de zonare si folosire a terenului

Conform PUG aprobat pe zona de Primaria mun. Roman, terenul este situat in unitatea teritoriala de referinta nr. 4, zona functionala L-locuinte, subzona L2- locuinte individuale si colective mici cu P+1, 2 niveluri. Conform regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general, Cap. I Principii generale, pct. 1.5. – Derogari de la prezentul regulament- ,'' modificarea uneia dintrer conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT, si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila in baza unor Planuri Urbanistice Zonale, PUZ, elaborate si aprobate conform legii.

Arealele sensibile: Nu este cazul.

Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare: Nu este cazul.

O scurtă descriere a impactului potenţial, cu luarea în considerare a următorilor factori: - impactul asupra populaţiei, sănătăţii umane, faunei şi florei, solului, folosinţelor, bunurilor materiale, calităţii şi regimului cantitativ al apei, calităţii aerului, climei, zgomotelor şi vibraţiilor, peisajului şi mediului vizual, patrimoniului istoric şi cultural şi asupra interacţiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu şi lung, permanent şi temporar, pozitiv şi negativ);

Deoarece zona in care se va executa lucrarea este in curs de dezvoltare si este amenajata (cai de acces, utilitati, etc) pentru a permite si a facilita constructiiile de cladiri, precum si existenta altor cladiri in constructie sau finalizate in zona, lucrarea in cauza are impact redus asupra terenului si vecinatatilor, iar impactul asupra sanatatii umane este minim. Se poate creea disconfort datorita lucrarilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor. Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatatii starea actuala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii).

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populaţiei/habitatelor/speciilor afectate);

Impactul va avea caracter local izolat (in limitele amplasamentului studiat)

- magnitudinea şi complexitatea impactului;

Impactul va fi redus, constructiile in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

- probabilitatea impactului;

Probabilitatea impactului este redusa

- durata, frecvenţa şi reversibilitatea impactului;

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 24 de luni de la data inceperii constructiilor, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarii. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- natura transfrontieră a impactului.

Nu este cazul.

IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

8. Protectia calitatii apelor

In faza de executie

Pentru executia investitiei se va folosi apa din reteaua zonala prin bransament local, iar apa rezultata va fi ituate in reteaua de canalizare.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

In faza de functionare

Nu se foloseste apa in procese tehnologice.

Apa menajera va fi ituate in reteaua de canalizare. Impactul functiunii de locuire, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

2. Protectia aerului

In faza de executie

In aceasta faza sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de ituate ve, si din tranzitarea zonei de santier;
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS 1993 si AP42-EPA. Sistemul de ituate ve fiind simplu (structura cu cadre din beton armat), nivelul ituate al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in V.L.E. impuse prin legislatia de mediu in vigoare. O mare parte din ituate vor fi prefabricate si montate local, razultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

In faza de functionare

Data fiind functiunea de locuinte colerctive in aceasta faza nu sunt generate in aer decat gaze de ardere provenite din traficul auto ca emisii de poluanti .

Nivelul ituate al emisiilor in aceasta faza nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu aer, incadrandu-se in legislatia in vigoare.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor .

In faza de executie

In aceasta faza, sursele de zgomot si vibratii sunt produse atat de actiunile propriu-zise de munca mecanizata cat si de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activitati au un ituate discontinuu, fiind limitate in general numai pe perioada zilei. Se vor respecta zilele de odihna legale si intervalul orelor de lucru permis in timpul zilei.

Prin organizarea santierului sunt prevazute faze specifice in graficul de lucru astfel incat procesul de construire sa nu constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In faza de functionare

In cadrul functionarii imobilelor nu se vor produce zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ asupra factorului de mediu zgomot si vibratii.

Asigurarea izolarii la zgomotul aerian se face cu respectarea Normativului C 125 – 2005 privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri.

4. Protectia impotriva radiatiilor.

In faza de executie Nu exista surse generatoare de radiatii.

In faza de functionare Nu exista surse generatoare de radiatii.

5. Protectia solului si a subsolului

In faza de executie: In aceasta faza nu exista surse de poluare care sa aiba un impact semnificativ asupra solului si subsolului. In urma executiei se vor decoperta resturile de ituate ramase in zonele de spatii verzi si se va ituate cu pamant vegetal in vederea replantarii.

In faza de functionare

Protectia solului si a subsolului se va realiza prin betonarea aleiilor pietonale si prin refacerea si intretinerea spatiilor verzi. Se vor lua masuri stricte de etansare a instalatiilor exterioare pentru eliminarea pierderlor itua putea destabiliza solul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nici in faza de executie, nici in cea de functionare nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele acvatice si terestre .

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Zona de lucru fiind situate in apropierea zonelor de locuit , va functiona impreuna cu acestea, ne existand factori de poluare a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament .

In faza de executie

Deseurile rezultate din procesul de construire cuprind resturi inerte precum:

- pamant din excavatii,
- moloz,
- pietris,
- material lemnos si restiri metalice, ambalaje hartie, etc.

Aceste deseuri vor fi colectate in containere specifice de unul din operatorii locali specializati in salubritate.

In faza de functionare

In urma functiunii de locuire rezulta urmatoarele deseuri:

- deseuri din hartie si carton;
- deseuri din sticla,
- deseuri ambalaje de polistiren si folie PVC;
- deseuri menajere.

Deseurile menajere se vor depozita in europubele amplasate pe o platforma betonata in cadrul incintei de unde vor fi evacuate periodic de firme specializata in salubritate, cu care s-a incheiat un contract prealabil. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face in Europubele etanse depozitate pe o platforma gospodareasca impermeabila, inchisa. Platforma se va amenaja pe latura nordica a constructiei la nivelul solului si se vor stabili termene de ridicare prin contract cu firma de salubritate. Cantitatea de gunoi evacuata va fi considerata de min. 1 kg/persoana/zi (în conditiile asigurarii golirii periodice a pubelelor).

Depozitarea resturilor reciclabile se va face in cadrul incintei, in containere individuale, diferentiate pentru fiecare material reciclabil si se vor stabilii termene de ridicare cu o firma specializata in acest sens.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase.

In faza de executie

In cadrul procesului de construire nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

In faza de functionare

In cadrul functionarii locuintelor nu sunt folosite substante si preparate chimice periculoase care sa afecteze factorii de mediu.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul.

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naţionale care transpun legislaţia comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deşeurilor etc.): Nu este cazul

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta, fara a afecta proprietatile vecine si retele edilitare existente. Graficul de lucrari va avea fazele determinante stabilite conform programului de control, anexa a documentatiei tehnice.

Pentru organizarea executiei se propun urmatoarele:

- gard din panouri metalice h= 2,0 m ce cuprinde tot perimetrul
- amplasarea unei baraci pentru vestiar muncitori
- 1 buc. wc ecologic.
- la punctul de acces in santier va exista punct de curatare a pneurilor de noroi
- la varf de activitate vor fi in santier 10 muncitori perioada de desfasurare a activitatii va fi de 24 luni de la inceperea lucrarilor.
- programul de lucru va fi de 8-10 ore zilnic - intimpul betonarilor 12 ore dar nu mai tarziu de ora 20.
- toate locurile cu risc de accidente vor fi imprejmuite si semnalizate corespunzator existand persoana specializata pentru aceasta activitate.
- va fi amenajat un punct de prim ajutor dotat cu trusa sanitara.
- va fi amplasat un pichet de incendiu dotat corespunzator si toate baracile vor fi dotate cu extinctoare.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI /SAU LA INCETAREA ACTIVITATII .

Se reface terenul afectat de sapaturile pentru fundatie si de organizarea, de santier, aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

Intocmit,
Arhitect Sescioreanu Alexandru

Zona de locuințe– mărime, număr de persoane, zone de acces, parcaje, spatii verzi etc.:

Accesul la teren se poate face din str. Moldovei, aflat in partea de nord-vest. Clădirile se vor amplasa astfel încât sa se obțină distante intre clădiri judicioase, precum si o orientare benefica spre est,vest si sud a spatiilor de locuit. Propunerile de mobilare urbanistica ilustrează posibilități optime de mobilare urbana, modernizări ale cailor de acces si de amplasare a parcărilor.

Se propune un procent de 30% din suprafața totala a parcelei ca spatii verzi, suprafața suficienta pentru asigurarea celor 2 mp spațiu verde/locuitor recomandata de Regulamentul General de Urbanism. Se estimează numărul de apartamente la 40 si numărul de locuitori la 96 de persoane.

Pentru preluarea deșeurilor se va amenaja o platforma betonata, in zona accesului auto, la o distanta de minim 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit. Avand in vedere ca in zona se gaseste deja o platforma cu aceasta functiune, se va incerca cuplarea cu aceasta, pentru un mai bun management al deseurilor (cu acordul administratorilor acesteia).

Relevanta planului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu:

Întrucât investiția este de dimensiuni reduse, se apreciază ca este ne-relevanta pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate :

- *Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor* : Se apreciază efectele produse de investiția propusa asupra mediului ca fiind permanente pe durata de funcționare a acesteia.
  In zona exista funcțiuni similare cu același tip de efecte asupra mediului înconjurător. In cazul desființării funcțiunii propuse, nu vor exista efecte ireversibile poluante.
- *Natura cumulativa a efectelor*: Singurul efect posibil cumulativ este traficul auto generat, dar data fiind circulația redusa in prezent, acesta nu va fi semnificativ.
- *Riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu*: Funcțiunea propusa (locuințe) nu prezintă potențial de efecte negative asupra sănătății populației. S-au stabilit distantele de 10 m de la platforma de pubele.
- *Mărimea si spațialitate efectelor*: investiția propusa este de dimensiuni reduse, nu impune masuri speciale.

- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):* Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți lichizi, solizi sau gazoși, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa-aer-sl).Tehnologiile sau instalațiile care produc in mod sistematic sau accidental substanțe poluante in mediul înconjurător sunt considerate poluante. Documentația de fata studiază amplasarea unei zone de locuințe individuale si a funcțiunilor complementare acesteia – activitățile de locuire si eventual mic comerț/servicii constituind sursele de poluare aferente investiției. In vederea minimizării efectelor negative, se vor respecta prevederile legii 265/2006 – privind protecția mediului cu completările si modificările ulterioare.
- *Prevenirea producerii riscurilor naturale:* Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale. In special se vor lua masuri de eliminare a apelor meteorice sau accidentale (din avarii) de pe amplasament. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă către rigole – fără sa afecteze proprietățile învecinate. De asemenea platformele si circulațiile auto si pietonale vor avea îmbrăcăminți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o buna utilizare și pentru o buna scurgere a apelor meteorice. Dat fiind traficul redus si caracteristicile topografice ale terenului, se recomanda folosirea materialelor granulare pentru amenajarea circulațiilor, prevenindu-se un grad de mineralizare excesiv al terenului.
- *Epurarea si pre-epurarea apelor uzate:* apele uzate vor fi de tip menajer si vor fi preluate la sistemul de canalizare existent in zona. Rețelele de incinta vor fi hidroizolate corespunzător pentru prevenirea infiltrațiilor accidentale.

- *Depozitarea controlata a deșeurilor:* Gestionarea deșeurilor se va realiza in condiții de siguranța pentru populație, conform normelor in vigoare, in urma unui contract încheiat de către beneficiar cu autoritatea de salubritate din zona. Se interzice depozitarea necontrolata a deșeurilor. Deșeurile se vor depozita preferabil selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata cu posibilitate de spălare (conectata la rețeaua de canalizare), amplasata la minim 10 m fata de ferestrele locuințelor. Principalele tipuri de deșeuri rezultate din activitatea propusa sunt:
  - *Deșeuri menajere:* materiale organice, sticla, plastic, hârți, textile, metal.
  - *Deșeuri stradale:* praf, hârtie, cartoane, resturi din activitatea de construcții.
- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi:* Amplasamentul nu prezintă astfel de situații.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi:* la terminarea construcțiilor, spatiile interstițiale se vor trata ca grădini de fațada. Se recomanda realizarea unui proiect specializat pentru amenajarea peisagistica.
- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:* in zona nu se gasesc bunuri de patrimoniu.
- *Refacere peisagistica si reabilitare urbana:* Prin regulamentul de fata sunt prevazute spatii verzi. Fiind vorba de o parcela izolata, nu este necesar un studiu de regenerare urbana.
- *Valorificarea potențialului turistic si balnear :* nu este cazul.
- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore:* Clădirile proiectate pot fi branșate la rețelele existente in zona, nefiind necesara extinderea rețelelor orașului. Din punct de vedere al drumurilor de acces, documentația de fata creează premisele necesare pentru realizarea modernizării drumurilor la momentul când aceasta va deveni posibil.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica din zona sunt căile de circulație si rețelele edilitare, situate in nord-vestul amplasamentului.

DOMENII	CATEGOTIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Lungime	Suprafata
Instituții publice si servicii					
-Nu sunt in zona studiata					
Gospodărire comunala					
-Nu sunt in zona studiata					
Cai de comunicație					
Strada Moldovei			Da	61 m	
Infrastructura majora					
Rețele de energie electrica - existenta, canalizare, alimentare cu apa, alimentare cu gaz - existente.			Da		
Salvarea, protejarea si punerea in					

valoare a parcurilor si rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii					
Nu exista in zona studiata					
Sisteme de protecție a mediului			Da		
- masuri de sistematizare verticala; plantații de arbuști;					
Apărarea tarii, ordinea publica si siguranța naționala					
-nu este cazul.					

Suprafata studiata prin PUZ este cea de 1642 mp apartinand beneficiarulilor conform contractului de vanzare-cumparare nr. 522 din 07.04.2011.

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii. Terenul este in intravilan.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- la nord-vest – cale de acces str. Moldovei, teren proprietate publica de interes local.
- la nord-est, teren proprietate privata, construit;
- la sud-est - proprietati private;
- la sud-vest – cale de acces nedenumita, teren proprietate publica de interes local.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor: nu sunt necesare cedari de teren. Se recomanda concesionarea terenului aflat intre proprietate si cale de acces pentru amenajarea de parcare.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesionari între deținători.

4 CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG:*
- In prezent zona studiata este in intravilan, fiind încadrata in UTR 4, zona functionala L – locuinte, subzona L2 – locuinte individuale si colective mici cu P+1.2 Se propune schimbarea acestora in LC5 – zona de locuinte colective cu regim de înălțime de max 5 nivele (S+P+4) Funcțiunea dominanta propusa este de locuinte.in virtutea faptului ca in zona exista deja construite o serie de locuințe de factura similara, fapt ce a început deja sa stabilească zona ca una rezidențiala.
- *Categorii principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de intervenție:* documentația de fata prevede posibilități de mobilare urbana, precum si modernizarea cailor de circulație din zona. Investiția necesara va fi realizata de beneficiarii prezentei documentații, prin mijloace proprii.
- *Priorități de intervenție:* In urma avizării PUZ-ului de fata, prioritatea va fi realizarea clădirilor propuse, împreuna cu dotările aferente acestora.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate:* Elaboratorul recomanda studierea judicioasa a volumelor, pentru a nu crea o prezenta agresiva in vecinatatea frontului de locuinte individuale.

Sef proiect,
Arh. Oana Rusu

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț**

RLU însoțește **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț** si face parte integrata din acesta.

RLU aferent reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, întărind si detaliind reglementările din acesta. Prescripțiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrângeri) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul documentației de fata.

La baza elaborării PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat şi completat prin H.G. 490/2011;
- Conţinutul tehnic şi structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 445 din 29.11.2018.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul – cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Local al municipiului Iași si nu poate fi modificat decât in condițiile si in limitele prevederilor legale prevăzute in Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991, republicata cu completările si modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor";
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 153/2011 privind masuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificările si completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare;

- Legea 215/2001 privind administrația publica locala, republicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin Ordinul 994 09/08/2018.

RLU tine, de asemenea, cont de toate prevederile legale in vigoare conținute in alte legi, fără legătura directa cu domeniul urbanismului, in primul rând in Constituția României si in Noul Cod Civil, republicat in M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe întregul teritoriu al **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț**

Teritoriul **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț -** este cel figurat in planșele U1 – Situația existenta – scara 1:500 (scara ridicării topografice).

Zonificarea funcționala a teritoriului PUZ este stabilita in planșa U2 – Reglementari urbanistice-zonificare.

RLU stabilește reglementari specifice pentru teritoriul **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț** in cazul de fata alcătuit dintr-o singura unitate funcționala.

Terenul cuprins in teritoriul **Plan Urbanistic Zonal construire locuințe colective, împrejmuire si racorduri la utilitati - Str. Matei Millo f.n., CP 611000, NC 4525, CF nr. 53388 – Roman, jud. Neamț** este in proprietatea privata beneficiarilor prezentei documentații, si este învecinat cu alte proprietăți particulare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole in extravilan:

PUZ propus nu intervine asupra limitelor intravilanului existent.

Terenuri agricole in intravilan:

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

Suprafețe împădurite:

Suprafața studiata prin PUZ nu cuprinde suprafețe împădurite.

Resursele subsolului:

Terenul studiat nu conține resurse identificate ale subsolului.

Resursele de apa si platformele meteorologice:

Terenul studiat nu se gaseste in albia minora a unui rau, cuveta unui lac sau in apropierea vreunei platforme meteorologice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:

(1)Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate: Terenul studiat nu cuprinde astfel de zone.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3)Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioara stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publica:

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale:

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumurile publice:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CN – CFR:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi:

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat: Terenul studiat se afla in apropierea frontierei, dar este intravilan.

Amplasarea fata de aliniament:

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

● accese carosabile pentru locatari;

● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

– cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

– cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accese pietonale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură*).

(4) Se recomanda amplasarea retelelor in varianta subterana. Cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Parcelarea:

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

(2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Înălțimea clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al clădirilor:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.
(2) Conform HCL 425/2007, se vor amenaja in interiorul parcelei cate doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta.

Spatiile verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de minim 2 mp/cap de locuitor.

Împrejmuirile:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 1642 mp si aparține intravilanului municipiului Roman.
2. Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referința. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.
3. In planșa U2 – Reglementari urbanistice este specificata zona funcționala definita prin prezentul PUZ, ca: **LC5 – zona de locuinte colective cu regim de înălțime de max 5 nivele (S+P+4) Funcțiunea dominanta propusa este de locuinte.**

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATII FUNCTIONALE

SECTIUNEA I – GENERALITATI

LC5 – zona de locuinte colective cu regim de înălțime de max 5 nivele (S+P+4) Funcțiunea dominanta propusa este de locuinte.

Definirea zonei:

- **In prezent, terenul este constituit dintr-o singura parcela; se propune realizarea a doua corpuri de locuințe colective, cu un total estimat de 40 de apartamente.**

SECTIUNEA II - UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 2 - Utilizări admise

- Locuințe colective cu regim de inaltime mediu (P+4)
- Birouri pentru servicii cu caracter nepoluant;
- Mobilier urban
- Spatii tehnice aferente funcțiunii de baza

- Circulații si parcări – alei carosabile, semicarosabile si pietonale
- Loc de joaca pentru copii

ART 3 - Utilizări permise cu condiții

- Spatii comerciale cu suprafața desfășurata de maxim 200 mp;

ART 4 - Interdicții de utilizare

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni înafara celor precizate la art. 2 si 3.

Art. 5 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei:

- Distantele intre clădiri vor respecta distantele minime necesare in caz de incendiu (amenajări de pana in 12 m, daca este posibil, min, 1.50 m acces care sa asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Distanta intre cladiri va fi egala cu inaltimea celei mai inalte. In cazul in care distanta este mai mica decat inaltimea celei mai inalte cladiri, dar mai mare decat jumatate din aceasta, se va realiza un studiu de insorire, conf. prevederilor OMS 119/2014. Nu se permite edificarea de cladiri cu distanta intre ele mai mica decat jumatate din inaltimea celei mai inalte decat in conditiile cuplarii acestora, cu acordul ambilor proprietari.

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de drumurile publice

- Clădirile se vor retrage cu 10 m fata de axul circulatiei carosabile publice, respectiv cu 2.5 m fata de limita de proprietate la strada Moldovei, si minim 1 m de la limita de proprietate catre calea de acces de la sud-vest.

Art. 7 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare

- Clădirile propuse se vor amplasa fata de limitele laterale la o distanta egala cu minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m.
- Clădirile propuse se vor amplasa fata de limita posterioara la o distanta egala cu minim 0.6 m daca nu sunt ferestre sau 2 m in cazul in care exista ferestre. Se va obține acordul vecinilor afectați direct.

Art. 8 – Accese carosabile si pietonale

- Accesul la parcela se va realiza de la str. Moldovei din partea de nord-vest.
- Lățimea accesului va fi de minim 4.0 m lățime.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor este permisa doar in interiorul parcelei, in afara circulației publice.
- Parcarile se vor realiza pe proprietate, dimensionate conform NP-094 si anexei 5 din RGU, respectiv:

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun;
- parcarea se va asigura pe proprietate, in afara circulației publice.

Art. 10 Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente:

- Rețelele tehnico edilitare ce vor deservi parcela se vor racorda la cele existente in zona. Rețelele lipsa se vor suplini cu soluții locale, pana la aducerea in zona a rețelelor care lipsesc in prezent, urmând a se branșa la acestea când vor fi disponibile.

Art. 11 Realizarea de rețele edilitare

- Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliul local sau beneficiarul reţelei existente.

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.
- Se admite regimul maxim de înălţime: D+P+4;
- Se admite inaltimea maxima a construcțiilor de 16.0 m;

Art. 13 – Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se recomanda construirea in regim pavilionar, pentru păstrarea scării zonei;
- Se recomanda acoperișul tip șarpanta si materialele naturale, de buna calitate;.

Art. 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 37%.

Art. 15 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.8.

Art. 16 – Spatii verzi si plantate

- Se va păstra ca spațiu plantat o suprafața de minim 2 mp/cap de locuitor.
- Se vor realiza plantații de protecție din arbori către locuințele învecinate
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantat cu arbori cu densitatea propusa de un arbore / 100 mp

Art. 17 - Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.
- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparenta sau opaca de 1,50m.
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
- Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata, tabla zincata, etc.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT şi/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

Întocmit,
Arh. Rusu Oana