

Bd. Dacia, nr.11, bl. D1, ap.1, parter
Piatra Neamt

0732 364320
atelier.proiectare@gmail.com

SC ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA SRL

J27 / 582/14



denumire proiect

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

amplasament **str. BOGDAN DRAGOS, mun. Roman, jud Neamt**

proiect nr.

beneficiar **CIOFU LUMINITA**

196.19

P.U.Z. INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

proiect nr. 196.19

Lista de semnaturi

Proiectare arhitectura	S.C. Atelier proiectare ARHITECTURA S.R.L – J27/582/2014
Administrator	arh. Luigi St. Cimpoi
Arhitectura	arh. Marcela Hanganu TNA 2508
URBANISM	arh. Ion Nicolae RUR cat "D si E".....

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

I. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Lista de semnaturi

Borderoul piese scrise si desenate P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

1.2. Scopul lucrarii

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism(RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise
Articolul 2 - Utilizari permise cu conditii
Articolul 3 - Interdictii de utilizare

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Circulatii si accese
Articolul 8 - Stationarea autovehiculelor
Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Articolul 10 - Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 11 - Conditii de echipare edilitara
Articolul 12 - Spatii libere si spatii plantate

Articolul 13 - Imprejmuiri
Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)
Articolul 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
Articolul 16 - Modificari ale PUZ



CAP.V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II. PIESE DESENATE

Nr.crt.	FORMAT	COD	PLANSĂ	SCARA
1	A3	U.1	PLAN DE SITUATIE SI PLAN INCADRARE IN ZONA	1 : 500 1 : 5000
2	A4	U.2	PLAN INCADRARE IN PUG ROMAN	1 : 5000
3	A3	U.3	SITUATIA ACTUALA TERENURI STUDIASTE	1 : 500
4	A3	U.4	SITUATIA JURIDICA-PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1 : 500
5	A3	U.5	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
6	A3	U.6	PLAN COORDONATOR REELE	1 : 500

Intocmit: arh.Marcela Hanganu

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO

- Beneficiar

CIOFU LUMINITA

- Proiectant general & urbanism

S.C. „ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA” S.R.L.

PIATRA NEAMT, Bd. Dacia nr.11, Ap.1, Bl. B11

Tel.: 0732364320

- Data elaborării – noiembrie 2019
- Proiect nr. 198.19
- Faza PUZ

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului, CIOFU LUMINITA, în vederea valorificării superioare a potențialului urbanistic al amplasamentului din strada Bogdan Dragos, mun. Roman, prin construirea unei spalatorii auto de tip self service.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de constructibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale și al accesului la amplasament, îmbunătățirea calitatii mediului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Solicitari ale temei - program

Tema de studiu, stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede analizarea posibilităților de echipare a zonei cu următoarele dotări și obiective:

- amplasarea unei construcții cu funcțiunea de spalatorie auto și spații auxiliare specific temei cu ADC = 180mp;
- amenajare parcare (8 locuri), acces auto pentru clienți din cale de acces existentă
- amplasarea mijloace publicitare;
- amenajare spații verzi plantate;
- echiparea construcției cu utilitățile necesare;

Scopul investiției este de a valorifica potențialul zonei, prin realizarea unei construcții cu funcțiuni pentru servicii care să contribuie la dezvoltarea durabilă, creșterea nivelului calitatii serviciilor, creșterea economică și creșterea competitivității.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Conform **Planului Urbanistic General** al municipiului Roman aprobat in anul 2010, terenul studiat se afla in U.T.R. nr. 18 si are urmatoarele caracteristici si reglementari:

➤ Indici urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 POT_{max}=30%
- Locuințe individuale POT_{max}=25%
- **Instituții și servicii POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 CUT_{max}=0.9
- Locuințe individuale CUT_{max}=0,75
- **Instituții și servicii CUT_{max}=1,5.**

➤ Zonele functionale existente

- **L2** – zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- **ISi** – zonă instituții și servicii (învățământ) existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Având în vedere că se solicită o modificare de la prevederile PUG și RLU aprobate pentru zona studiată, prin certificatul de urbanism nr. 281 din 04.07.2019 se solicita introducerea in intravilan a intregii suprafete de teren pe care se propune a se amplasasa o spalatorie auto si schimbarea destinatiei actuale a terenului astfel:

- *destinație actuală* – teren agricol;
- *destinație propusă* – teren curti-constructii cu functiuni comerciale si servicii

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE

Sursele de documentare utilizate:

- prevederile P.U.G. + R.L.U – aprobate prin Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125 / 18.10.2010;
- planuri cadastrale actualizate;
- planul topografic reactualizat (in coordonate STEREO 70), care furnizează informații privitoare la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și intercondiționările realizate în timp;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - situația juridică a terenurilor.
- avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- studiul geotehnic, care furnizează informații cu privire la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren;
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.
- Legislatia Romana in vigoare privind urbanismul si amenajarea teritoriului, legislatia si normele tehnice ce reglementeaza domeniul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Fondul construit existent din vecinatatea amplasamentului este alcatuit din locuinte individuale insiruite (maxim P+2) si cladiri pentru servicii de dimensiuni mici spre sud si est, cladiri de interes public (P+1) si un cimitir spre vest, trenuri agricole (extravilan) spre nord.

Starea clădirilor din vecinatate variază în funcție de vechimea acestora si interventiile de reabilitare / modernizare realizate in timp, astfel:

- cladirile de inters pubic dinspre vest se gasesc in stare buna
- spre nord si est, locuintele individuale insiruite se afla intr-o stare foarte buna.

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în intravilanul mun. Roman, front la străzile Bogdan Dragos la sud și drum de acces de servitute la vest.

Conform certificatului de urbanism nr. 281 din 04.07.2019 eliberat de primăria municipiului Roman, amplasamentul studiat este situat partial în intravilanul si extravilanul municipiului Roman, UTR 18, zona L2 – locuinte individuale si colective cu regim mic de inaltime P-P+2E, fara restrictii de construire. Din punct de vedere al regimului economic, conform Codului fiscal, terenul este inclus în zona B de impozitare, folosința actuală fiind de teren arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord – str. Bogdan Dragos
- la sud – teren propr. Dobos Gabriel
- la est – teren propr. Dobos Gabriel
- la vest – cale de acces servitute la teren
-

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform planului topografic terenul prezintă o pantă pe direcția N-S, cu o diferenta de nivel între limitele de teren de aproximativ 4m. Terenul este acoperit in cea mai mare parte de reziduuri de constructii si vegetatie dezordonata.

- *Geomorfologic* Amplasamentul este situat in partea de sud a Podisului Sucevei, la limita cu Podisul Barladului. Relieful este fragmentat, distingandu-se zone deluroase separate de largi culoare sapate de principalele rauri- Siretul si Modova.

- *Sub aspect topografic*, cota terenului natural in zona se situeaza cu valorile aproximative cuprinse între 216.93 - 221,70 m si o panta variabila a terenului de 2-4grade. La nivel municipal, inclinarea terenului poate fi impartita in trei tipuri: inclinare slaba, mijlocie sau moderata si puternica. Inclinarea slaba este cuprinsa între valori de 1°-3° in zonele marginale ale podurilor de terasa si ale interfluviilor. Inclinari cu valori foarte mari de peste 45° sunt inregistrate in zonele de alunecare ale corniselor de cuesta din sectorul mai inalt al Coastei Siretului sau Moldovei si de asemenea in zone cu microrelief negativ ce are la baza modificari antropice ale reliefului.

- *Hidrologic* zona studiata se afla in bazinul hidrografic Siret-Moldiova, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic XII.1.040.00.00.00.0. Nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost intalnit in investigatiile executate la adancimea de 5.50m.

- *Stabilitate generala si locala* - terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de fenomene fizico- geologice actuale (alunecari de teren) sau inundatii.
- *risc geotehnic –categoria geotehnică*: Lucrarea se incadreaza in categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat (10 puncte)
- coloana litologica sintetica* – in urma observatiilor si cartarilor geologice in teren si aflorimente si forajul executat la 6m adancime, pamanturile intalnite sunt: sensibile la umezire (PSU- grupa A): argila prafoasa maronie, plastic considerata.
- *Lucrari anterioare*. Terenul in ultima perioada a fost nefolosit si pe el s-au depozitat reziduuri din demolari constructii.
- *Elemente climatice*. Având în vedere poziția geografică, în partea de est a țării, teritoriul orașului Roman are o climă temperat - continentală, cu nuanțe de ariditate, climat specific regiunilor de dealuri joase, manifestat prin ierni reci și veri călduroase și precipitații distribuite neregulat în tot timpul anului, datorită alternanței masei de aer polar – maritim din Nord-Vestul Europei și a celei temperat-continentale din Est și SudEst. Așezarea geografică, în plin culoar al Siretului, determină un topoclimat complex, în care predomină topoclimat elementare de luncă și terase, de versanți cu expoziții vestice sau estice, în funcție de condițiile locale. Influența orografiei este hotărâtoare pentru predominarea circulației atmosferice pe direcția Nord-Sud, iar spre zona de confluență cu Moldova predomină circulația NV – SE. Caracteristic pentru Podisul Moldovei si deci pe teritoriu municipiului Roman sunt influentele: anticicloul Azore, minimul baric din Islanda , maximul baric Siberian și minimul baric din partea centrală a Mării Mediterane.
- Temperatura aerului* constituie unul dintre cei mai importanți parametri meteorologici. În regiunea care face obiectul acestui studiu, regimul termic înregistrează o puternică influență a reliefului. Observațiile meteorologice arată o temperatură medie anuală de cca. 8,5°C până la 9°C la Roman, față de 9,5° C la Iași si 9,8 °C la Bârlad. Temperatura medie anuală a aerului, la Stația Roman (1993 – 2003):

ANUL	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	MULTIANUAL
°C	8,1	9,8	9,1	9,0	8,4	9,9	9,8	8,2	7,1	8,5	7,4	8,6

Iernile, în municipiul Roman sunt mai aspre în comparație cu cele din zonele mai înalte ale Podișului Central Moldovenesc sau Subcarpații Moldovei. Observațiile meteo arată că cea mai scăzută valoare a temperaturii în luna ianuarie a fost de - 4,8 °C, pe când la Iași ea atinge valoarea de - 3,7 °C, iar la Bârlad - 3,6°. În perioada rece a anului, din cauza stratificării aerului mai rece, se înregistrează creșteri accentuate ale umidității relative care produc cețuri și inversiuni de temperatură. Minima absolută s-a înregistrat la data de 20 februarie 1954, fiind de - 33,2 °C. Vara, valorile sunt mai mici decât în sudul Câmpiei Române sau în regiunile înalte ale Podișului Central Moldovenesc. Temperatura medie a lunii iulie este de 19,9°C, cu o maximă absolută de 38,2°C (la 17.08.1952 și la 15.08.1957). În perioada 1993 – 2003 durata efectivă de strălucire a Soarelui a fost

- *Precipitațiile atmosferice* constituie una din cele mai importante caracteristici ale climei și una din verigile circuitului apei în natură. Ele sunt influențate la rândul lor de circulația maselor de aer dinspre nord, nord-vest și dinspre sud, având valori de cca. 532,3 mm, situându-se sub media țării. Cele mai mari cantități cad în sezonul cald (350 - 400 mm), iar în sezonul rece în medie de 175mm. În ultimii ani se produc înzăpeziri ce împiedică circulația, atât în oraș cât și în împrejurimi. Stratul de zăpadă are o durată de 65 - 70 de zile/an, în timp ce la Iași și Bârlad durată lui este de numai 55 – 59 zile/an.

- **Vânturile. Circulația maselor de aer.** În zona orașului Roman, unde relieful are o energie mult mai mică, influența orografiei este hotărâtoare în dominarea unor direcții ale vântului, remarcându-se, pe de o parte, o direcție N - S pe axul văii Siretului și una NV-SE pe axul văii Moldovei, iar pe de alta parte, direcția imprimată vânturilor de orientarea generală a Carpaților Orientali. Din analiza datelor multianuale ale frecvenței vânturilor se constată că în timpul verii procentul vânturilor de nord - vest crește ca urmare a extinderii anticiclonului azorelor la latitudini mai nordice. Legat de transportul maselor de aer cald și umed (de la periferia estică a ciclonilor mediteraneeni) din timpul iernii, se constată o creștere a frecvenței vânturilor din sectorul sudic (sud și sud-vest). Primăvara se constată o intensificare a vânturilor din toate direcțiile, astfel încât calmul atmosferic are valoarea cea mai mică din timpul anului. Toamna încep să se simtă influențele anticiclonului siberian, frecvența vânturilor din nord vest are valoarea cea mai mică din cursul anului iar calmul atmosferic înregistrează o creștere față de celelalte sezoane. În această regiune viteza medie a vânturilor nu are valori prea mari, nici anuale, nici anotimpuale. Cea mai mare viteză o au vânturile dinspre N-V (4,2m/s – 5,1 m/s) și N (4 m/s – 4,9 m/s). Vânturile din direcțiile V și E au viteze reduse (în medie sub 2,5 m/s), iar din celelalte direcții au viteze intermediare (2 –3 m/s). Cele mai mari viteze medii anotimpuale le au vânturile de nord - vest în toate anotimpurile (iarna 5,1 m/s; primăvara 4,7 m/s; vara 4,2 m/s; toamna 4,9 m/s).
- **Elemente de seismicitate**, cf. P100/1-2013: În extras după „Microzonarea teritoriului municipiului Roman”, luând în calcul caracteristicile geomorfologice și natura terenului de fundare, s-au determinat variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic. După normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului României) în termenii de valori de vîrf ale accelerației terenului pentru proiectare și în termenii de perioada de control, se indică următoarele valori caracteristice pentru amplasament:
 - accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,25 \text{ g}$
 - perioada de control $T_c = 0,7 \text{ s}$
- **Adâncimea maximă de îngheț**, conform STAS 6054-77: este de 100-110cm de la cota forajului.
- **Incarcarea din zăpadă**, cf. Codului de proiectare CR 1-1-3-2012, este de 2,5 KN/mp, pentru un interval de recurență de 50 ani.
- **Presiunea de referință a vântului**, cf. Codului de proiectare CR 1-1-4-2012, pentru amplasament, este de 0,70 KPa, mediata pe 10 min. La 10 m pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

2.4. CIRCULAȚIA

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Bogdan Dragos, cale de circulație publică, ce asigură intrarea și ieșirea pe drumul de servitudine din care se va face circulația majoră pe amplasament. Circulația auto în această zonă este una moderată, strada Bogdan Dragos (DN15D) asigură accesul spre E85 pe direcția vest și face legătura cu jud Vaslui pe direcția est.

Circulația pietonală în zona se realizează exclusiv pe trotuarele din lungul străzii Bogdan Dragos

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul identificat cu NC/CF 59397 și NC/CF 59380 sunt proprietatea beneficiarului și sunt libere de construcții

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U.4– plan de situație regimul juridic al terenurilor și cuprinde – terenuri private ale unor persoane fizice.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Echipare tehnico edilitara: zona complet echipata edilitar (energie electrica, telefonie, gaz, apa - canalizare):

Conform avizelor emise de deținătorii de rețele din zona nu sunt necesare devierea sau protecții pentru rețelele acestora iar amplasamentul este liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

Terenul propus pentru edificarea spalatoriei auto se afla într-o zonă curată din punct de vedere al elementelor de mediu.

Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avand in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantarea de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie.

2.7. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL

In zona studiata nu se regasesc monumente istorice si de arhitectura sau situri arheologice.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

La momentul elaborării prezentei documentații PUZ, s-au parcurs etapele legale privind informarea și consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, în conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT, pentru obținerea Avizului de Oportunitate nr. 10 din 30 septembrie 2019, care a fost emis de Primăria Municipiului Roman.

Având în vedere că nu s-au înregistrat comentarii și observații din partea publicului, putem trage următoarele concluzii:

- nu există plângeri sau observații cu privire la investiția propusă;
- există interes local pentru demararea investiției;
- dezvoltarea urbanistică propusă va completa ansamblul existent și va duce la îmbunătățirea fondului construit existent;
- funcțiunea propusă va genera o creștere a nivelului calitatii serviciilor, creșterea economică și creșterea competitivității.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se conturează și se completează funcțional cu servicii zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ca urmare a studiilor efectuate putem determina potențialul zonei studiate, disfuncționalități și prioritățile de acțiune.

În documentația PUZ se studiază o zonă de 5000mp, zona cuprinsă între lotul 52777 situat la vest și loturile de teren aparținând NC 39395 și propr. Dobos Gabriel la est și strada Bogdan Dragos la Sud și loturi teren Dobos Gabriel la Nord

Potențialul și avantajele zonei:

- Inexistența în zona a serviciilor de spalatorie auto

- raportul cu spatiul stradal,
- accesibilitatea bună din cale de acces de evitate care nu aglomereaza strada Bogdan Dragos
- prezenta rețelelor edilitare.

Disfuncționalități identificate:

- terenuri neamenajate;
- lipsa servicii in zona
- trotuare degradate;
- spatiile verzi existente sunt neintretinute, dezordonate si destructurate.

Prioritățile de acțiune:

- reconversia functionala a zonei existente, in zona cu functiuni comerciale si de servicii de interes general
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZ

DOCUMENTE ANEXE	EMITENT	NR./DATA
<i>Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura</i>		
Alimentare cu apa	APA Serv	33234 din 26.07.2019
Alimentare cu energie electrică	DELGAZ GRID	170241 din 23.07.2019
Gaze naturale	DELGAZ GRID	211858204din 08.08.2019
Salubritate	ROSSAL SRL	300/22.08.2019
Politie	Politia mun. Roman	370852/2019
Comisia pentru circulatie	Serviciul administrare parcare si semanalizare rutiera, Directia servicii edilitare	22699 / 22.11.2019
<i>Alte avize/acorduri</i>		
Aviz de oportunitate	Primaria mun Roman	10 din 30.09.2019
Actul 11 dministrative al autorității competente pentru protecția mediului	APM Neamt	
Sănătatea populației	DSPJ Neamt	9960 din 10.12.2019
Mediu	Agentia pentru protectia mediului Neamt	10289 din 12.02.2020
Aviz scoatere teren din circulatia agricola	Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale	27 / 22.01.2020
<i>Studii de specialitate</i>		

Ridicare topografică cu viza OCPI cotate și menționați vecinii, cu indicarea nr. Cadastrale, a vecinătăților, cu delimitarea clara a terenului deținut fără acte	PFA Prisaca Vlad Nicolae Ing. Prisaca Vlad Nicolae (aut. RO-IS-F Nr. 0057)	Proiect 283/2019 Avizat OCPI Nr.1324 / 23.10.2019
Studiu geotehnic, verificat la exigenta Af	S.A. GEOPROJECT SRL	Proiect 487/2019

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta condițiile impuse de avizele favorabile anexate la prezenta documentație.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform regimului tehnic prezentat în Certificatul de Urbanism nr. 281 din 04 .07.2019, emis de Primaria Municipiului Roman, terenul studiat este inclus în zona de impozitare B, și este situat în UTR nr 18 - Zona L2, fără restricții de construire.

➤ Reglementari – prescripții specifice U.T.R. 18

Zona L2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

Zona L2 - se interzice:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp. ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosinta actuala: categoria de folosinta – tren arabil.

Categoriile functionale (propuse) – tren intravilan, curti constructii – servicii si comert de dimensiuni mici

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată, panta generală fiind foarte redusă. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Bogdan Dragos, cale de circulație publică, din care se face intrarea pe drumul de servitute ce asigura intrarea si iesirea spre functiunea propusa.

Pentru asigurarea circulației auto/pietonala din strada Bogdan Dragos este necesara semnalizarea rutiera atat la strada Bogdan Dragos cat si la Calea de acces – drum de balast din proprietate – drum servitute.

Acest aspect implica amplasarea de indicatoare rutiere tip B “OPRIRE” STAS 1848/1-2011. Se va amplasa un indicator STOP pe partea dreapta a intersectiei la iesirea din proprietate pe drumul de servitute de acces la strada Bogdan Dragos, respectiv un indicator pe partea dreapta la iesirea din proprietate la drumul de servitute.

. Conform plansei U.5 au fost amenajate 8 locuri de parcare .

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

Zona studiată este situată în mun. Roman, front la străzile Bogdan Dragos și cale acces-drum servitute, în zona de N-E a municipiului.

Conform certificatului de urbanism nr. 281 din 04.07.2019 eliberat de primăria municipiului Roman, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, UTR 18, zona L2

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord – str. Bogdan Dragos
- la sud – teren propr. Dobos Gabriel



- la est – teren propr. Dobos Gabriel
- la vest – cale de acces drum de servitute NC 55900

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiuni propuse – spalatorie auto de tip self service, platforma pentru parcare si circulatii pietonale, spatii anexa centru spalatorie auto – aspiratoare, , echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, totemuri), spatii verzi si alte elemente de mobilier urban specific.

Indicatori urbanistici existenti

- Procentul de ocupare a terenului POT = 0.00%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT = 0.000

Indicatori urbanistici propusi

- Înălțimea maximă propusa a cladirilor este de 10.00 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 65%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max = 2.5
- Regim de inaltime Parter
- Este propusa amplasarea unor elementele de signalistica (steag publicitar cu inaltimea de 7 care marcheaza accesul in incinta si panouri publicitare cu inaltimea de 4.00 m).

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- frontul la strada Bogdan Dragos este de 13.07 m;
- latura de nord are lungimea de 12.69 m;
- frontal la drum servitute are lungimea de 93.42 m;
- latura de est are lungimea de 103.42 m;

Suprafata edificabilă este definita conform plansei U2 – Reglementari Urbanistice, astfel:

- fata de limita de proprietate spre nord la minim 2.00 m;
- fata de limita de proprietate spre sud la minim 5.00 m;
- fata de limita de proprietate spre vest la minim 1.00 m;
- fata de limita de proprietate spre est la minim 1.00 m;

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru reclama (steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobilare urbana.

Amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale:

- spalatoria auto se propune a fi amplasata la o distanța de minim 16.00 m de aliniamentul strazii Bogdan Dragos si la o distanta de minim 1.00 m fata de cale acces drum de servitute.

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime va fi parter

- 5.50 m pentru spalatoria auto
- 4.00 m pentru panourile publicitare;
- 7.00 m steaguri publicitare;

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare a ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specifice unei cladiri care gazduieste un spatiu comercial. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse avizarii in faza DTAC.

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejmuiri - Se vor realiza conform specificului functiunii propuse și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism – cu inaltime cuprinsa intre 1.80m si 2.20m

3.5.3 Construcții și arhitectură

Pe terenul studiat vor fi amplasate următoarele obiecte:

- Spalatorie auto, cu infrastructura din beton armat, suprastructura din metal. Constructia are o suprafată construită de 160 mp si suprafata construita desfasurata de 160 mp. Cladirea va cuprinde 5 boxe de spalatorie auto si un spatiu tehnic pentru echipamente. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranță în exploatare.
- Zona de aspirare cu echimante specifica – 2 boxe
- Zona acoperita destinata clientilor - pentru asteptare dotat cu automat de cafea si ceai
- Mijloace publicitare –steaguri si panouri publicitare

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV, și internet.

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

Instalatii de alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, din rețeaua stradala existenta pe str. Bogdan Dragos, unde sunt doua conducte subterane de alimentare cu apa (OI Ø200) si canalizare (B Ø 1200/1800)

Bransamentul propus va fi compus dintr-o conducta de de racord si un camin de bransament ce se va amplasa pe proprietate, la limita acesteia (in zona intersectiei dintre Strada Bogdan Dragos si cale acces servitute).

Contorizarea consumului total de apa va fi realizata in caminul de bransament, care va fi amplasat la limita proprietatii. Caminul este o constructie dreptunghiulara, subterana, cu dimensiunile de 1, 0 x 1,50 m si adancimea de , 50m, cu peretii, radierul si placa din beton armat hidroizolat. Caminul va fi carosabil, izolat la exterior impotriva apelor freatiche.

Instalatia de canalizare menajera interioara

Evacuarea apei menajere rezultate in urma spalarii autoturismelor se va realiza prin decantarea in bazinele de pe mijlocul boxelor, apa uzata ajungand apoi in separatorul de hidrocarburi, dupa filtrarea cu hidrocarburi apa fiind conventional curate se va deversa la canalizare. Rețeaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat si se va racorda la rețeaua de canalizare exterioara.

Instalatii de canalizare exterioara

Canalizarea in incinta va fi realizata in sistem de canalizare separativa a apelor uzate menajere, a apelor uzate meteorice de pe terasa si de zona de parcare, ele continuand pana doua camine de racord amplasate pe proprietate

Canalizarea pluviala pluviala de pe zona de parcare si de pe invelitoare va fi racordata tot la canalizarea de incinta.

Apele meteorice colectate de pe suprafata parcarii vor fi evacuate catre caminul de racord prin intermediul unui separator de hidrocarburi amplasat in zona de acces auto clienti.

Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea se va face de la retea stradala existenta, distribuitia energiei electrice in cladire se va realiza prin intermediul tabloului general de distributie TEG si a tablourilor de distributie secundare.

Lucrari necesare la alimentarea cu energie electrica:

- racord alimentare;

Telecomunicatii

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicatii. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicatii cat si la internet. Obiectivul va fi prevazut cu:

- instalatie voce-date.
- sistem detectie si alarmare la efracție, - sistem de control acces,
- sistem de supraveghere TVCI.

Alimentarea cu gaze naturale: Nu este cazul.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea spalatoriei auto nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freactice. Prin realizarea spatiilor verzi se vor compensa sursele minore de poluare.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
 - eliminarea emisiilor necontrolate;
 - reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
 - elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
 - implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.
- *Surse de poluare și protecția factorilor de mediu*

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 10%.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată și completată prin Ordonanța de urgență din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

▪ *Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei*

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

▪ *Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului*

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearsă cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb). Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

▪ *Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor*

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

▪ *Calitatea solului*

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;

- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.
- *Surse și protecția împotriva radiațiilor* În zona studiată nu vor exista surse de radiații.
- *Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase*

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului Roman după ce în prealabil au trecut prin separatorul de hidrocarburi, după filtrarea cu hidrocarburi apa fiind conventional curată se va deversa în sistemul de canalizare.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

Dat fiind faptul că terenul prezintă pantă ușoară, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înnabate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora. Terenurile pe care se va construi se vor scoate din circuitul agricol.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate. În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ

CAZ Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 1500 m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice;
- domeniu public;

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

În zonă exista următoarele obiective de utilitate publică:

- strada Bogdan Dragos drum de interes local si national;
- rețele electrice, apă, canalizare și de telecomunicații de interes local;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Roman, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Funcțiunea nou propusa nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Intocmit:

arh Marcela Hanganu