



**PLAN URBANISTIC ZONAL
„PUZ MODIFICATOR: CONSTRUIRE
SPATII EVENIMENTE SI CAZARE PRIN ALIPIRE DE
SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA EXISTENT”
Str.Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman
Proiect nr . 133/2023**

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

- A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM
- A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

PL.1 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
PL.2 - SITUATIA EXISTENTA SI ANALIZA GEOTEHNICA	SC. 1:1000
PL.3 - REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE	SC. 1:1000
PL.4 - REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR, CIRCULATIA TERENURILOR	SC. 1: 1000
PL.5 - MOBILARE URBANA	SC. 1: 1000
PL.6 - REPREZENTARE VOLUMETRICA,	SC. 1: 1000

C. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 20 din 27.01.2023;
- aviz de oportunitate nr. 2 din 20.03.2023;
- Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului APJ Neamt;
- aviz – Apa Serv SA - Neamt, alimentare cu apa si canalizare;
- aviz – DELGAZ grid, alimentare cu energie electrica;
- aviz – DELGAZ grid, alimentare cu gaze naturale;
- aviz – Telekom;
- aviz – Rossal SRL, Roman- salubritate;
- aviz – O.C.P.I.Neamt (aviz de incepere lucrari si proces verbal de receptie plan topografic suport P.U.Z.);
- aviz – Directia de Sanatate Publica Neamt;
- aviz – Sistemul de Gospodarirea Apelor Neamt;
- aviz – Inspectoratul de Urgenta Neamt;
- studiu geotehnic preliminar;
- acte de proprietate ale imobilelor.
- documentatii cadastrale;
- extrase de carte funciara.



B.I.A. Florea Viorica

BIROU DE PROIECTARE

IBAN Ro 45 BRDE 280 SV 526 256 92 800 – BRD, Piatra Neamt / CIF: 210 56 489

B-dul Traian, nr.23, bl. A6, sc. B, etaj 1. ap. 21, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Tel: 0732004094 / E-mail: biaviorica@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„PUZ MODIFICATOR: CONSTRUIRE
SPATII EVENIMENTE SI CAZARE PRIN ALIPIRE DE
SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA EXISTENT”
Str.Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman
Proiect nr . 133 / 2023**

BENEFICIAR: SC EGBIMAR PROD COM SRL

AMPLASAMENT: str. Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman, jud. Neamt.

PROIECTANT PUZ +RLU aferent :

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„ FLOREA VIORICA”- Piatra Neamt**

Sef proiect, specialist atestat RUR:

Arh. FLOREA DAN

Piatra Neamt - 2023



A.1. - MEMORIU GENERAL URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
„PUZ MODIFICATOR: CONSTRUIRE
SPATII EVENIMENTE SI CAZARE PRIN ALIPIRE DE
SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA EXISTENT”
Str. Bogdan Dragos, nr.267, Mun.Roman

A.1.1. OBIECTIVE

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

1. Modul de integrare a investiției propuse

Dezvoltarea zonei în care se află "Hanul Mărioarei", și diversificarea serviciilor pe care acesta le oferă, creează un spațiu adecvat relaxării dar și a sărbătoririi unor evenimente cultural-artistice sau familiale, va oferi posibilități inedite de petrecere a timpului liber, nu numai locuitorilor din Roman, ci și tuturor acelor care se află în trecere prin județul nostru;

Situarea terenului în cauză în afara zonei predominant ocupate de locuințe, va oferi protecția necesară vis-a-vis de efectele video și audio produse de toate manifestările specifice diverselor evenimente ce se pot organiza cu un mare număr de participanți în spațiul dedicat acestora, mai mult, includerea iazului existent în viața cotidiană a comunității prin faptul că locația va oferi servicii specifice non-stop, dar și celor ce tranzitează localitatea , nu poate decât să aducă un mare plus economico-social municipalității.

2. Scopul lucrării:

- construire spatii evenimente si cazare prin alipire de spatiu alimentatie publica existent.

3. Amplasamentul imobilului:

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

Terenul detinut de beneficiar ,conform CF 61201, in suprafata de 10310 mp este delimitat la nord de proprietati agricole private, la sud de strada Bogdan Dragoș, la est de raul Siret si la vest de proprietati private, aflate in UTR 17.

4. Situatia juridica a imobilului:

Suprafața de teren studiata prin PUZ – modificador - 133/2023 este de 25 500 mp si cuprinde:

- terenul proprietatea beneficiarilor, cu nr. Cadastral 61201 si suprafata de 10 310 mp, conform actelor de proprietate și a celui de alipire, înscrise în Cartea funciară ca proprietate a firmei SC EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman;
- terenul intravilan in suprafata de 3 028 mp apartine NC 59 305- restaurant „Lebada”- Roman ;
- terenul in suprafata de 135 mp apartine Domeniului Privat al municipiului Roman;
- terenul in suprafata totala de 7 561mp apartine NC 59 353- proprietatea Dănăilă - Olan Iuliana-mandatar Dănăilă Valentin (include si suprafata de teren ocupată de "ape statatoare,, – în speță iazul existent) ;
- terenul in suprafata totala de 4 080 mp apartine Domeniului Public al mun. Roman;

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

A.1.2.1. Încadrarea in localitate

Conform P.U.G. al municipiului Roman, terenul este situat într-o zonă periferică a localității, recent inclusă în intravilan, însă beneficiază de acces direct la DJ 15D, care leagă municipiile Piatra Neamț și Vaslui, trecând prin Roman. Se învecinează cu zona agricolă din estul orașului, beneficiind, în același timp, de două iazuri amenajate pentru pescuit și agrement, situate fiind pe malul drept al râului Siret.

Așa cum o arată studiile topo și geo executate recent, dar și posibilitățile oferite de echiparea edilitară, zona inclusă în studiu este aptă și pentru extinderea funcțiunii principale, operațiune care face obiectul prezentului proiect.

A.1.2.2. Încadrarea in PUG

Conform extras din P.U.G. al municipiului Roman, terenul este situat în extravilan. Prin PUZ-ul din 2019 pe aceeași suprafata studiata de 25.500 mp, 18.173 mp de teren , au fost introduși în intravilan, astfel incat zona studiata in „PUZ –ul MODIFICATOR: CONSTRUIRE SPATII EVENIMENTE SI CAZARE PRIN ALIPIRE DE SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA EXISTENT”, are suprafata integral inclusa in intravilan.

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

Construirea noilor spatii de evenimente si cazare, generic denumite "Hanul Mărioarei", vor adăposti o serie de evenimente culturale, artistice sau familiale, care vor găzdui din ce în ce mai mulți participanți, deoarece, la această oră, ele se dovedesc a fi insuficiente pentru numărul mare de solicitări.

Se propune, deci, dezvoltarea ansamblului în cauză, prin construirea de noi spații pentru evenimente și cazare, alipite celui existent.

A.1.3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

A.1.3.1. Analiza situației existente – funcțiuni

Actualmente terenurile aparținând zonei studiate sunt :

curti- constructii , neproductiv si arabil sau au destinația "ape statatoare", motiv pentru care proprietarii iazului existent la ieșirea din Roman spre Vaslui, au considerat oportună amenajarea acestuia pentru pescuit sportiv, activitate intens practică de cetățenii din zonă.

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

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

Terenul studiat, care a generat documentația analizată de PUZ- 133/2023 are o suprafață de 25 500 mp (din care **10 310 mp** - teren proprietate S.C. EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman, **7 561 mp** – NC 59 353 - proprietate Dănăilă - Olan Iuliana-mandatar Dănăilă Valentin, Domeniul Public al mun. Roman **4 080 mp** si Domeniul Privat al mun. Roman 135 mp).

Categoriile de folosinta a terenurilor studiate prin PUZ :

- **curti-constructii , neproductiv si arabil.**

Defalcarea suprafețelor de teren pe categorii de folosinta a numerelor cadastrale:

N C 61201:	1 986 mp - curti- constructii; 5 824 mp - neproductiv ; 2 500 mp - arabil. 10 310 mp - intravilan -SC EGBIMAR PROD COM SRL ;
N C 59267	386 mp - neproductiv intravilan;
N C 59353 :	2 661 mp - neproductiv intravilan; 4 900 mp - <u>ape statatoare intravilan.</u> 7 561 - proprietate Dănăilă - Olan Iuliana-mandatar Dănăilă Valentin
N C 59305	1 258 mp - curti constructii ; 1 770 mp - <u>neproductiv</u> ; 3 028 mp - intravilan -restaurant „Lebada” ; 4 080 mp - teren intravilan apartinand domeniului public al Primariei mun. Roman 135 mp - teren intravilan apartinand domeniului privat al Primariei mun. Roman

A.1.3.3. Analiza fondului construit existent

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

Se va consulta planșa PL.2.

Construcțiile existente în zonă sunt:

- pe terenul proprietate SC EGBIMAR PROD COM S.R.L. Roman, cu nr. Cadastral 61201 si supafata de 10310 mp, conform actelor de proprietate și a celui de alipire, înscrise în Cartea funciară , exista:
Corp C1 - spațiu alimentație publica + spatiu preparare alimente si cazare D+P+E+Mpartial, Ac=946mp, Acd = 1584 mp, cladire noua, pe structura din cadre din beton armat , plansee si scari din beton armat, zidarie portanta ,

sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip tigla, culoare maro, structura durabila, edificata in 2019 si extins in 2021;

Corp C2 – foisor din lemn, regim de inaltime parter, $A_c = A_d = 100$ mp, structura nedurabila (stalpisorii si grinzisoare din lemn, sarpanta din lemn si invelitoare metalica tip tigla, culoare maro)-construit in 2019..

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

- **Restaurant "Lebăda"**, construit in 2001, cu suprafata construita la sol 510 mp ($A_c = A_d$ existent = 510 mp) regim de înălțime P - inalt, structura durabila: pereti din zidarie de caramida, planseu din beton armat, sarpanta din lemn si invelitoare metalica tip tigla culoare rosie ;

- pe terenul cu nr. Cadastral 59 305 si suprafata de 3 028 mp, conform actelor de proprietate, s-a emis Autorizatia de construire pentru extinderea restaurantului "Lebăda", cu un corp de cazare cu regim de inaltime P+2E+M, un parter inalt si o braserie parter, $A_c = 1 502$ mp, $A_d = 3 270$ mp si terase 300 mp.

Starea cladirilor este buna.

A.1.3.4. Analiza situat iei existente –Extras din Studiul geotehnic :

La comanda beneficiarului a fost elaborat de catre SC ALCRO TRADE SRL, Piatra Neamt un studiu geotehnic. *Pe amplasamentul studiat au fost executate un sondaj P1 cu adâncimea de 2,00 m si doua foraje geotehnice F1 si F2 , cu adâncimi de c ate 6,00 m, conform planseii PL 2. cu SITUATIA EXISTENTA SI ANALIZA GEOTEHNICA.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Terenul din intravilanul studiat este cvasiorizontal.

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

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

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

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

Depozitele aluviale, constituite din argilă și argilă nisipoasă, neomogene atât pe orizontală cât și pe verticală, ca teren de fundare, se încadrează în categoria "terenuri dificile", conform normelor indicativ NP-074/2014, anexa A, tabelul A1.3.

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

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

- pentru depozitele loessoide, constituite din praf argilos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru amplasarea viitoarei construcții se recomandă următoarele:

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

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

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

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

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

Se recomandă monitorizarea geotehnică a execuției.

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

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de :

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

A.1.3.6. Analiza situației existente - Componente spațial configurative

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

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

A.1.3.7. Analiza situației existente - Rețele edilitare

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

- rețeaua electrică de joasă și înaltă tensiune;
- alimentarea cu apă prin conductă GNPR existentă montată subteran,

- PEHD 110 mm si bransament GNPR existent montat subteran, PEHD 32 mm.
- canalizarea menajera si pluviala in sistem unitar;
 - sistem de distributie al gazelor naturale;
 - retea de telefonie .

Exista bransamente pentru toate retelele , in incinta, la cladirile existente.

A.1.4. REGLEMENTARI

A.1.4.1. Reglementari - Zonificare funcțională

Documentația PUZ - detaliază și modifica din punct de vedere funcțional o serie de prevederi din PUG mun. Roman, asigurand reglementari complete ale zonei, care va avea **functiunea de comert / alimentatie publica / cazare, parcuri si plantatii de agrement** si va cuprinde in bilantul teritorial al subzonelor functionale : anexe gospodaresti, cai de comunicatie, spatii verzi si de protectie, constructii tehnico-edilitare, drumuri, alei pietonale, parcare si platforme betonate .

a) Categoriile functionale si eventuale servituti:

Se propun realizarea unor **extinderi** atat in plan orizontal cat si pe verticala ale **restaurantului existent**, rezultand un **complex complet de alimentatie publica cu restaurant si cazare**, care va cuprinde :

- pe terenul cu nr. Cadastral 61 201 si suprafata de 10 310 mp, se doreste extinderea construcției existente corp C1, cu un corp de cladire cu regim de inaltime D+P+E+M, suprafata la sol de 1174 mp și cea desfășurată de 4005 mp, cuprinzând:

- demisol de 984 mp pentru piscină, saună, salină și spații anexe;
- parter de 1174 mp cu sala de evenimente ce beneficiază de o supanta de 735 mp, cu acces la bucătăria existentă în vechiul imobil și cu un aport de 750 locuri la mese;
- etajul de 1112 mp, incluzând 36 de camere de cazare cu baie aferentă;

CATEGORIA DE IMPORTANTA : C

CLASA DE IMPORTANTA : III

Se vor amenaja parcare, modernizarea aleilor pietonale existente pentru acces restaurant, amenajarea aleilor pietonale propuse, spatii verzi amenajate.

b) Structura constructiva extindere propusa:

Infrastructura:

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

Suprastructura: cadre metalice

- zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat,
- partial cadre din b.a.(stalpi si grinzi);
- pereți interiori de compartimentare a spațiilor - zidarie autoportanta sau pereti subtiri din zidarie caramida, lemn sau gips-carton;
- tamplaria exterioară din lemn sau pvc + geam termopan .

- acoperirea - invelitoare din tabla tip tigla sau tigla ceramica; placarea soclurilor si a peretilor-partial cu piatra naturala sau placaje ceramice in culori de pamant (eventual praf piatra sau mozaic putz). Constructiile se vor incadra in specificul arhitectural local.

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

- regim de inaltime maxim: D+P+E+M;
- POTmax = 40% ;
- CUT = 1,5 ;
- H max = 20 m
- Pentru limitele laterale fata de limita de proprietate se va respecta Codul Civil.

A.1.4.3. Reglementari - Circulații

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

In functie de destinatia si capacitatea constructiei, vor fi prevazute:

- acces auto in zona restaurantului existent;
- alei pietonale in incinta (de legatura intre obiective si de plimbare);
- pentru constructiile comerciale si de turism vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza : 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- platforme betonate pentru aprovizionare si depozitare deseuri si accese masini si utilaje speciale , separate de aleile carosabile destinate consumatorilor ;
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice;
- terasele utilizabile si neutilizabile, vor fi amenajate ca spatii verzi , pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pentru constructii comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% din suprafata totala a terenului;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotare vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Accesele auto si parcarile vor fi asfaltate .

Aleile pietonale vor fi pavate cu piatra naturala sau pavele.

Se vor realiza pasaje si curti comune private sau accesibile publicului, permanent sau in timpul programului de functionare , precum si accese de serviciu. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare. Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtii accesibile publicului.

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

A.1.4.4. Reglementari - Regim juridic al terenului

Suprafața de 25 500 mp - proprietatea privata a beneficiarului nu va face obiectul unor modificări majore in regimul de proprietate. Terenul in suprafata de 135 mp apartinand Domeniului privat al mun. Roman va putea fi concesionat de persoane fizice sau juridice (vezi plansa PL.4 - regimul juridic al terenurilor, circulatia terenurilor).

A.1.4.5. Reglementari - Echipare tehnico-edilitara

Rețele de utilități din incinta (alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apa rece, canalizarea menajera si pluviala , alimentarea cu gaze naturale) se vor studia la fazele DTAC si DT pentru obtinerea autorizatiilor de construire.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice cu functionare pe gaze naturale.

Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare.Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti, in rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

A.1.4.6. Reglementari - Capacitatile de transport admise

Capacitatile de transport admise:

- aprovizionarea cu alimente, produse de curatenie, transportarea ambalajelor si deseurilor pentru spatiile de alimentatie publica si cazare;
 - accesul autovehiculelor pentru turisti si personal;
- Toate se vor face cu mijloace de transport adecvate.

A.1.4.7. BILANT TERITORIAL , INDICI URBANISTICI .

Zonificarea funcțională

Nr · crt ·	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Servicii alimentatie publica, agrement si cazare	1 556,00	6,10	4 258,00	16,70
2	Circulații carosabile,parcari platforme betonate	5 700,00	22,35	6 800,00	26,68
3	Circulații pietonale	2 900,00	11,37	2 400,00	9,41
4	Spații verzi amenajate	10 444,00	40,95	7 142,00	28,00
5	Luciu de apa (iaz)	4 900,00	19,21	4 900,00	19,21
	TOTAL teren studiat in PUZ	25 500,00	100	25 500,00	100

Proprietatea și circulația terenurilor

Nr crt	Teritoriul aferent	Total mp	Domeniul public al primăriei mp	Domeniu privat al primăriei mp	Proprietate privată – persoane fizice și juridice- mp
1	Servicii alimentare publica agrement si cazare	4 258,00	-	-	4 258,00
4	Circulații carosabile	6 800,00	1 915,00	135,00	4 750,00
5	Circulații pietonale	2 400,00	650,00	-	1 750,00
6	Spații verzi amenajate	7 142,00	1 515,00	-	5 627,00
7	Luciu de apa (iaz)	4 900,00	-	-	4 900,00
TOTAL teren studiat in PUZ		25 500,00	4 080,00	135,00	21 285,00

A.1.4.8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Așa după cum rezultă din toate cele expuse mai sus, beneficiarii aprobării acestei propuneri sunt:

- locuitorii orașului, cărora li se oferă un spațiu generos pentru desfășurarea unor evenimente de amploare, înconjurați fiind de un decor natural de excepție;
- amatorii de pescuit sportiv, care se vor bucura în continuare de iazul existent, dar, în plus, vor beneficia și de noile dotări pentru agrement și/sau alimentație publică;
- amatorii de plimbări și petrecere a timpului în aer liber, într-un cadru natural ce se va amenaja și se va extinde pentru agrement;
- locatarii din zonă, care datorită distanței consistente și a perdelei de vegetație ce înconjoară obiectivul, nu vor fi afectați de eventualul impact sonor și vizual al petrecerilor organizate în week-end, dar și prin oferta de noi locuri de muncă în domeniul serviciilor;
- administrația locală, prin :
 - creșterea veniturilor bugetare datorate colectării unor taxe adecvate;
 - neimplicarea alocării de fonduri de la bugetul local pentru investiție;
 - extinderea și diversificarea rețelelor de utilități și a dotărilor din zonă, ceea ce va crește nivelul de confort și calitatea vieții pentru cartierul Nicolae Bălcescu.

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

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



Arhitect atestat RUR:
arh.Dan Florea



A.2. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PUZ MODIFICATOR: CONSTRUIRE SPATII EVENIMENTE SI CAZARE PRIN ALIPIRE DE SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA EXISTENT”

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

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în RLU (utilizari admise, restricții și utilizari interzise) sunt obligatorii.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21 / N / 10.04.2000;
- PUZ 124/ 2019, aprobat în Consiliul Local al Primăriei Roman : „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA A EXPLOATĂȚIEI AGRICOLE ÎN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA”

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul modificator 133/ 2023 și RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ și constituie act de autoritate al administrației publice locale .

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

OBIECTIVE

În PUG-ul municipiului Roman , aprobat, au fost trasate principiile generale de dezvoltare urbanistică ale localității , rămânând ca în limitele acestor principii, în funcție de evoluția locală a fondului imobiliar (puneri în posesie, retrocedări, vânzări-cumpărări a terenurilor) ca și a intereselor proprietarilor, prin PUZ-uri să se poată face modificări și precizări în legătura cu funcțiunile și modul de utilizare al terenului.

Terenul analizat în PUZ –ul modificator – proiect 133/2023 are o suprafață teren intravilan de 25 500 mp .

Suprafața studiată este de:

S PUZ = 25 500 mp

Transformarea zonei în care se află "Hanul Mărioarei", într-un spațiu adecvat relaxării dar și a sărbătoririi unor evenimente familiale, oferă posibilități inedite de petrecere, nu numai locuitorilor din cartierul Bălcescu, ci și tuturor cetățenilor Romanului;

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

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

Scopul prezentei documentații de urbanism este acela de a preciza în conformitate cu Regulamentul P.U.G. următoarele aspecte legate de zonă:

- **noul** - regimul funcțional al terenurilor definit de oportunitățile funciare ca și de situația existentă pe teren;
- sistemul circulațiilor carosabile și pietonale;
- regimul juridic al terenurilor ;
- echiparea edilitară a zonei și modul de racordare la rețeaua de utilități a municipiului;
- principiile de conformare urbanistică (orientare, compoziție, organizare spațială)

INCADRAREA IN TERITORIU

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERISTICILE ZONEI

În prezent categoria de folosință a terenului este :

- **curți-construcții, neproductiv și arabil.**

SECȚIUNEA I: CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICII

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare - conform PUZ aprobat „INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA A EXPLOATATIEI AGRICOLE IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA”, zona este situata in extinderea UTR 17, cu functiunile:

- **ISco** – unitati de comert, alimentatie publica si cazare;
- **CCr** – zona cai rutiere , existenta si propusa;
- **Pa** – parcuri si plantatii de agrement .

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curatatorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau institutiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile „ publice” și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se interzice amplasarea cladirilor pe limitele parcelei si la mai putin de 10,00 m fata de piciorul digului.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare se va face conform Codului Civil si plansei de Reglementari urbanistile, precum si aliniamentul stradal existent.

Pentru toate categoriile de constructii ,comerciale si de turism, se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public.

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

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

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accese facile din drumul public si riguros dimensionate pentru public si pentru aprovizionare;
- pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;
In functie de destinatia si capacitatea constructiei,vor fi prevazute:
 - alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale , separate de aleile carosabile destinate consumatorilor ;
 - pentru constructiile comerciale si de turism vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza : 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentului, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare.

Accesele auto si parcarile vor fi asfaltate .

Aleile pietonale vor fi pavate cu piatra naturala sau pavele.

Se vor realiza pasaje si curti comune private sau accesibile publicului, permanent sau in timpul programului de functionare , precum si accese de serviciu. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare. Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului.

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

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati conform normeloe, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- parcarile vor fi dimensionate si conformate conform prevederilor Regulamentului General si Local de Urbanism, functie de capacitatile obiectivelor ce se vor dezvolta pe parcela.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regim maxim de inaltime propus pe terenul beneficiarului, D+P+E+M;
- înălțimea maximă admisibila a clădirilor va fi **20,00 m**;

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 9 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terasele utilizabile și neutilizabile, vor fi amenajate ca spații verzi , pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru construcții comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața totală a terenului;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotare vor fi înerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

ARTICOLUL 10 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi transparente la stradă sau opace între vecinătăți cu înălțimea de maxim 2,20 metri , min. 1,80m.

ARTICOLUL 11 – PROTECTIA MEDIULUI

Se vor prezenta masurile de protectia mediului:

- diminuarea ,pana la eliminarea surselor de poluare;
- depozitarea controlata a deseurilor;
- organizarea spatiilor verzi si plantate, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim propus = 40 %

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

- CUT maxim propus = 1,5 (mp Adc / mp teren)

Sef proiect : arh. Florea Dan

