

Proiectant: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.

**Beneficiari - MANCA SORIN - CONSTANTIN SI MANCA MIHAELA - ALINA /
MARTINAŞ GABRIEL SI MARTINAŞ DANA - GABRIELA**

faza- P.U.Z.
septembrie 2022

Proiect Urbanistic Zonal

**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.
- LOTIZARE TEREN SI REGLEMENTARI ZONA PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Exemplar 1

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTVIE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤P+2 ETAJE
Faza:	P.U.Z.
Amplasament:	Punct „Varniță”, tarla 39, parcela 479/2, intravilan mun. Roman, jud. Neamt
Număr proiect:	3/2022
Inițiator (Beneficiar)	MANCA SORIN-CONSTANTIN si MANCA MIHAELA-ALINA/ MARTINAŞ GABRIEL si MARTINAŞ DANA-GABRIELA
Elaborator: (Proiectant)	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. arh. Dan Ababei
Sef proiect: (Proiectant)	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. arh. Dan Ababei
Proiectant de specialitate:	BIA ION NICOLAE urb. Ion Nicoale
Tehnoredactare	S.C. PTY COMPACT S.R.L. teh. Petru Istoc

LISTĂ DE SEMNĂTURI

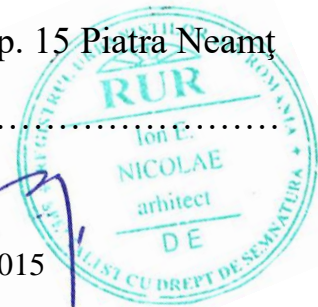
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ION NICOLAE

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

CIF 21401307

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

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



S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. CUI 34745744 J27/424/2015
arh. ABABEI Dan TNA nr 7711,
Mobil: 0766438823

ARHITECTURĂ TNA nr. 7711 arh. ABABEI Dan.....



Drumuri/parcaje ing.....

ENEA I. DORIN-MARIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA

F27 /404/2018

CUI 39572598

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

REȚELE INSTALAȚII ing. ENEA Dorin-Marian.....



S.C. PTY COMPACT S.R.L. CUI 45446284 J27/23/2022
TEHNOREDACTARE teh. Istoc Petru.....



BORDEROU

- Foaie de capat
- Lista de semnături
- Borderou
(sef proiect, arhitect, desenator, proiectant de specialitate)
- Tabel identificare vecini

PARTE NON-TEHNICA

- **Memoriu de prezentare nontehnic**
în faza P.U.Z.
- **Plan de incadrare in P.U.G. mun. Roman**
plansa-A01 scara 1:5000 (format A3)
- **Plan de situatie**
plansa-A02 scara 1:1000 (format A2)
- **Imagini situatia existenta**
plansa-A03 (format A3)
- **Imagini situatia existenta**
plansa-A04 (format A3)
- **Imagini situatia existenta**
plansa-A05 (format A3)
- **Imagini situatia propusa**
plansa-A06 (format A3)
- **Imagini situatia propusa**
plansa-A07 (format A3)

PARTE TEHNICA

- **Dovada de plata tarif pentru documentatia P.U.Z.**
Dovada R.U.R
- **Certificat de urbanism cu anexe**
- **Avizul de oportunitate al C.T.A.T.U.**
- **Plan topografic cu viza O.C.P.I.**
- **Acte proprietate**
- **Copie C.I. beneficiar**
- **Aviz alimentare cu apa**
- **Aviz canalizare**
- **Aviz alimentare cu energie electrica**
- **Aviz gaze naturale**
- **Aviz telefonizare**
- **Aviz salubritate**
- **Aviz Autoritatea de sanatate publica**
- **Aviz Agentia pentru Protectia Mediului**
- **Aviz Politia Rutiera**
- **Aviz Comisia pentru circulatie Municipiul Roman**
- **Aviz Consiliul Judetean Neamt**
- **Aviz Directia de Cultura a Judetului Neamt**
- **Studiu geotehnic**
- **Memoriu de prezentare tehnic aferent P.U.Z.**
- **Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.**
- **Plan de incadrare in P.U.G. mun. Roman**
plansa-U00 scara 1:5000 (format A3)
- **Situatia existenta**
plansa-U01 scara 1:1000 (format A2)
- **Reglementari urbanistice**
plansa-U02 scara 1:1000 (format A2)
- **Reglementari edilitare**
plansa-U03 scara 1:1000 (format A2)
- **Proprietatea asupra terenurilor**
plansa-U04 scara 1:1000 (format A2)
- **Posibilitati de mobilare urbanistica**
plansa-U05 scara 1:1000 (format A2)

TABEL IDENTIFICARE VECINI

Terenul care a stat la baza certificatului de urbanism are urmatoarele vecinatati:

- Nord - NC 52877
- Est: - Drum de exploatare
- Sud - N.C. 58814
- Vest: - Str. Lupeni.

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

- 1.1 Denumirea obiectivului de investiție: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME ≤ P+2 ETAJE**
- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamț
- 1.3. Beneficiar: MANCA SORIN - CONSTANTIN SI MANCA MIHAELA - ALINA /
MARTINAȘ GABRIEL SI MARTINAȘ DANA - GABRIELA
- 1.4. Amplasament: NC 56997, punct "Varniță", tarla 39, parcele 479/2, mun. Roman, jud. Neamț
- 1.5. Proiectant general: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L., RO 34745744, J27/424/2015
– birou de proiectare și arhitectură
Arh. Dan Ababei
Com. Horia, sat Horia, str. Cîmpului, nr. 56
- 1.6. Număr proiect: 3/2022
- 1.7. Data întocmirii: septembrie 2022
- 1.8. Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitări ale temei program:

Conform temei de proiectare, initiatorii planului urbanistic doresc introducerea in intravilan a terenului in suprafata totala de 2000.00 mp in scopul construirii a doua locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P+1,2E. Pentru realizarea acesteia este necesara reglementarea zonei pentru ridicarea interdictiei de construire, impusa prin P.U.G. mun. Roman.

Beneficiarii detin terenul cu suprafata totala de 2000.00mp, conform ridicarii topografice, situate in Mun. Roman, Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 18, zona functionala L – locuinta, subzona L2 – locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime ≤ P+2 Etaje si zona mixta – locuinte individuale si colective si activitati productive de servicii compatibile cu locuirea – **cu restrictie de construire pana la elaborare Plan Urbanistic Zonal.**

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in incinta amplasamentului:

- Ridicarea restrictiei de construire
- Parcelarea terenurilor din zona reglementata
- Construirea de locuinte unifamiliale pe loturi individuale.
- Conformarea accesului carosabil si pietonal la nivelul parcelelor.
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-a analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.
- O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor

CAP. II. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu NC 56997, punct "Varniță", tarla 39, parcele 479/2, jud. Neamț.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru clădiri rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se găsește în partea estică a Mun. Roman.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al Mun. Roman, cu restricție de construire până la elaborarea Plan Urbanistic Zonal.

Nu se pot trage concluzii din punct de vedere morfo-topologic întrucât zona este foarte slab construită, situându-se la limita de intravilan a localității.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu NC 56997, punct "Varniță", tarla 39, parcele 479/2, jud. Neamț.

Terenul cu **NC 56997** are următoarele vecinătăți:

Nord - NC 52877

Est: - Drum de exploatare

Sud - N.C. 58814

Vest: - Str. Lupeni.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 60525.00 mp iar zona reglementată are o suprafață de 55675.00mp din intravilanul mun. Roman.

Suprafața terenului este aproximativ plană și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor propuse.

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

Zona seismică de calcul (conform normativului P100-1/2013) :

- Incarcare seismică $a_g = 0.30$, $T_c = 0.7s$.

- Incarcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – $p_v = 0.7kPa$.

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

Seismic. Conform cu macrozonarea seismică, municipiul Roman, zona amplasamentului se încadrează în următorii parametri: Incarcare seismică $a_g = 0.30$, perioada de colt $T_c = 0.7s$, conform Normativului P100-1/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Roman, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic.

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

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

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

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

2.4. Circulația

În situația existentă, terenul nu are acces auto amenajat la strazile existente în zonă, acesta urmând a se realiza din Str. Lupeni, cu relație de intrare stânga-dreapta și ieșire stânga-dreapta.

În partea de Est a terenului studiat au fost propuse prin prezenta documentație circulații rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul, in suprafata totală de 2000.00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z., are N.C. 56997 si se află in proprietatea Manca Sorin – Constantin si Manca Mihaela – Alina / Martinas Gabriel si Martinas Dana – Gabriela.

Zona analizată, in suprafată de 60525.00 mp, din care zona reglementată reprezinta o suprafata de 55675,00mp, prezintă urmatoarele zonificari functionale:

- Zonă de locuinte individuale cu functiuni complementare	58559,06 mp	96,75%
- Zonă căi de comunicație rutieră si construcții aferente	1965,94 mp	3,25 %
TOTAL	60525.00 mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

Unitățile existente in zonă sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

- exista retea de alimentare cu apă pe Str. Lupeni, in zona amplasamentului studiat;
- exista retea de canalizare menajeră pe Str. Lupeni, in zona amplasamentului studiat;
- alimentarea cu energie termica a constructiilor existente in zona, se realizeaza in sistem individualizat;
- exista retea de gaze naturale in zona analizată;
- alimentarea cu energie electrică a constructiilor existente in zona, se realizează din reseaua existenta pe Str. Lupeni;
- telecomunicații, municipiul Roman, implicit zona studiată este deservită de o retea telefonica digitală, conectată la reseaua națională, prin retele subterane si aeriene.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Terenul de amplasament este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata oamenilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Dezvoltarea economica și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cartierele rezidențiale, activitățile economice și serviciile publice, limitele comunei devenind insuficiente. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț, servicii cat și ansambluri rezidențiale.

Amplasamentul se gaseste in partea estica a mun. Roman si a fost inclusa in intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.92 din 14.03.2022

Funcțiunea actuala: teren arabil – zona de locuinte individuale si functiuni complementare

Terenul se afla in zona „ D ” de impozitare

Conform P.U.G. mun. Roman, terenul se afla in UTR. Nr. 18 – zona functionala L – locuinta, subzona L2 – locuinte individuale si colective mici cu regin de inaltime \leq P+2 Etaje si zona mixta – locuinte individuale si colective si activitati productive de servicii compatibile cu locuirea – **cu restrictie de construire pana la elaborare Plan Urbanistic Zonal.**

Terenul in suprafata totală de 2000,00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z., se află in proprietatea Manca Sorin – Constantin si Manca Mihaela – Alina / Martinas Gabriel si Martinas Dana – Gabriela.

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

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbane a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 3 din 10.05.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Apa Serv S.A. a acordat avizul favorabil cu nr de inregistrare 962 din 15.04.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu energie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil cu nr de inregistrare 47 din 15.04.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE** cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 213652838 din 15.14.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE** cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Orange Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 39 din 05.04.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul salubritate

SC Rossal S.R.L Roman, a emis avizul favorabil nr. 1367 din 06.04.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul D.S.P.

Directia de Sanatate Publica a judetului Neamt, Compartimentul de Evaluare a Factorilor de Risc din Mediul de Viata si Munca, a emis avizul favorabil nr. 12368/746 din 28.10.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Neamt

Agentia pentru Protectia Mediului Neamt, a emis avizul favorabil nr. 8689 din 11.11.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Inspectoratului de Politie al Judetului Neamt, Serviciul Rutier

Serviciul rutier a emis avizul favorabil nr. 642847 din 07.12.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Comisiei pentru circulatie Municipiul Roman

Serviciul Administrare Parcari si Semnalizare Rutiera, Directia Servicii Edilitare, a emis avizul favorabil nr. 70613 din 04.11.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Consiliului Judetean Neamt

Comisia Consiliului Judetean Neamt, a emis avizul favorabil nr. 8 din 06.04.2023 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Directiei pentru Cultura a Judetului Neamt

Directia Judeteana pentru Cultura Neamt, a emis avizul favorabil nr. 168 din 21.10.2022 pentru lucrarea **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME \leq P+2 ETAJE**, cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR nr. 18 cu urmatoarele zone si subzone functionale:

- L1 – zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- L2 – zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 – dominanta
- Isî – zonă instituții și servicii (învățământ) existentă
- CCr – zonă căi rutiere, existentă și propusă

Conform regulamentului aferent PUZ aprobat , terenul se afla situat in zona L2 – locuinte individuale si colective mici cu regin de inaltime \leq P+2 Etaje si zona mixta – locuinte individuale si colective si activitati productive de servicii compatibile cu locuirea – **cu restrictie de construire pana la elaborare Plan Urbanistic Zonal.**

Pentru functiunea existenta L2 – zona locuinte individuale si colective mici \leq P+2:

Indicatorii urbanistici maximi sunt:

- P.O.T. = 25% pentru locuinte individuale;
- P.O.T. = 30% pentru locuinte colective;
- C.U.T. = 0.75 pentru locuinte individuale;
- C.U.T. = 0.9 pentru locuinte colective.

Regim maxim de inaltime: P+2E si H max=10.00m.

Utilizari admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată 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.

Utilizari interzise:

- 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 5 autovehicule 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 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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafața terenului este aproximativ plană. Se vor asigura spații verzi în interiorul parcelei, pentru fiecare lot, de cel puțin 2 mp/ locuitor, conform HG 525/1996, republicată, ce vor cuprinde plantații ornamentale și alte spații verzi plantate. Construcțiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafețe de spații verzi în interiorul fiecărui lot.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se va constitui din:

- Strada Lupeni (de 7,50 m lățime), amplasată în partea de Vest a terenului. Aceasta are două sensuri de mers cu o bandă pe fiecare sens. Colectarea apelor pluviale se face în santurile de pe marginea drumului.

- Drum carosabil de 9,00m lățime propus în continuarea străzii Lupeni, amplasat pe latura de vest a zonei de studiu. Acesta are dublu sens cu o bandă de mers pe sens. Accesul va fi cu relație stanga-dreapta de pe străzile nou propuse, marcată cu semnul rutier "STOP". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere către canalizarea orasului.

- Profil stradal propus cu lățimea de 7,00m, cu un singur sens de circulație. Accesul propus va fi cu relație stanga-dreapta din drumul de exploatare propus spre modernizare și ieșire relație stanga-dreapta, în continuarea propusă a străzii Lupeni, ce va fi marcată cu indicatorul rutier "STOP". Accesul pe strada va fi marcat cu semnul rutier "sens unic".

- Profil stradal propus cu lățimea de 7,00m, cu un singur sens de circulație. Accesul propus va fi cu relație stanga-dreapta, din continuarea propusă a străzii Lupeni și ieșire relație stanga-dreapta, în drumul de exploatare propus spre modernizare, ce va fi marcată cu indicatorul rutier "STOP". Accesul pe strada va fi marcat cu semnul rutier "sens unic".

- Profil stradal propus cu lățimea de 9,00m, cu dublu sens de circulație, cu o bandă de mers pe sens. Accesul propus va fi cu relație stanga-dreapta și zona de întoarcere în capătul acestuia. Ieșirea de pe strada va fi marcată cu indicatorul rutier "STOP".

Profil stradal propus cu lățimea de 7,00m, amplasat în partea de est a zonei studiate, cu un singur sens de circulație. Accesul propus va fi cu relație stanga-dreapta, din continuarea propusă a străzii Lupeni și ieșire relație stanga-dreapta, în drumul de exploatare propus spre modernizare, ce va fi marcată cu indicatorul rutier "STOP". Accesul pe strada va fi marcat cu semnul rutier "sens unic".

- Accesul pietonilor dinspre strada Lupeni pe terenul în studiu către loturile propuse va fi asigurat prin trotuare de 1,00m lățime, ce vor borda circulațiile carosabile din interiorul amplasamentului.

- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se asigura prin strada cu dublu sens propusa.
 - Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte individuale nu este necesara amenajarea unei platforme de depozitare a deseurilor,
 - Fiecare parcela va dispune de acces carosabil cu latime de minim 4,00 m, parcajul fiind realizat in interiorul parcelelor. Acesta va fi de minim un loc.
- Semnalizarea rutiera va fi materializata in plansa U5 – Plan cu posibilitate mobilare urbana.

3.5. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul este situat in partea de Est a Mun. Roman, la Est de Str. Lupeni. Constructiile propuse vor avea un regim de inaltime P+1,2E, cu inaltimea maxima de 10 m.

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

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

- imbunatatirea aspectului arhitectural;
- realizarea unei zone de locuinte individuale;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 – Reglementari Urbansitice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatatirea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru zona studiata in suprafata totala de 60525,00 mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare*	58559,06	96,75	48425,00	80,00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	1965,94	3,25	12100,00	20,00
TOTAL	60525,00	100,00	60525,00	100,00

* In zona de locuinte individuale si functiuni complementare se mentine o zona cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ in suprafata de 3598,00 mp

Indici urbanistici

Zona de locuinte individuale si functiuni complementare

S teren = 48425,00mp

Existent	Propus
A.C.=0.00mp	A.C.=12106,25 mp
A.D.=0.00mp	A.D.=36318,75 mp
P.O.T. existent=0.00%	P.O.T. maxim propus=25.00%
C.U.T. existent=0.00	C.U.T. maxim propus=0.75
	(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Pentru terenul aflat in proprietate privata in suprafata totala de 2000.00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte individuale si functiuni complementare	2000,00	100,00	2000,00	100,00
Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2000,00	100,00	2000,00	100,00

Indici urbanistici amplasament

P.O.T. existent=0.00%	P.O.T. maxim propus=25.00%	Regim de inaltime max. propus=P+2
C.U.T. existent=0.00	C.U.T. maxim propus=0.75	H max. propus=10.00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE EDIFICABILE

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m pe o laterala; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 4.00 m față de limita la strada a proprietății, la strazile existente și la 3.00 m fata de limita de proprietate de la strazile propuse;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. Delgaz Grid S.A. Sucursala Neamt.

Pe terenul studiat nu există rețea electrică, dar exista în imediata apropiere o rețea de joasă tensiune, la care sunt racordati consumatorii din zona. În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la Delgaz Grid Neamt. Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua de distribuție curent electric prin bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de măsură-protecție trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform "Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri -NP 061-2002" și cerințelor beneficiarului.

INSTALATII DE PROTECTIE:

Protecția la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin bransament la rețeaua stradală existentă în zona, cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele constructive, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate orașenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră, dar necesitând extindere până la terenul studiat. După extinderea acesteia, se vor putea prelua apele menajere a clădirilor propuse în urma unui racord propus. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișurile clădirilor cât și de pe aleile carosabile propuse, vor fi preluate prin guri de scurgere în colectoare și dirijate către spațiile verzi, în zona neexistând rețea de canalizare a apelor pluviale.

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

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Racordul va fi realizat din strada Lupeni , adiacentă amplasamentului, doar după extinderea rețelei în zona, astfel încât să se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalația de utilizare gaze naturale proiectată, printr-o conductă în montaj subteran.

Instalația interioară de joasă presiune va fi montată între electrovana de gaz și receptorii legal aprobați.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate în exploatare vor fi colectate selectiv în europubele, pentru fiecare lot în parte. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei orașului.

Europubelele vor fi poziționate la minim 10 m de ferestrele locuintelor.

Construcții și rețele pentru utilități

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

- asigurarea cu apă rece – pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea evacuării la canalizare - pe baza aviz de la furnizor, la rețeaua propusă în zonă, după extinderea celei existente;
- asigurarea cu energie termică - centrală termică proprie;
- asigurarea cu energie electrică - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate, la rețeaua existentă în zonă;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza aviz de la furnizor și proiect de specialitate, la rețeaua propusă în zonă, după extindere;
- asigurarea telecomunicațiilor – nu necesită racord.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea Estică a Mun. Roman. Zona studiată este slab construită. Terenul care a generat studiul este liber de construcții. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafața ocupată de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Pentru fiecare lot, se vor asigura spații verzi și plantate de cel puțin 2 mp/ locuitor, conform HG 525/1996, republicată. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața oamenilor.

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

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

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

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

Materialele de construcții reziduale se vor colecta pe categorii și se vor transporta către societăți care le valorifică prin concasare și ca material de umplutură la infrastructura drumurilor, la acoperirea unor denivelări la nivel local etc.

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

În timpul execuției proiectului nivelul de zgomot se va încadra în limitele stabilite prin OMS 119/2014 republicat 2018. Toate echipamentele mecanice trebuie să respecte standardele prevăzute în H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot în mediu produse de echipamentele destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspectie Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul parcului se va restrictiona la 1 km/h. Intretinerea si schimbul de uleiul la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf, ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi colectate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate de pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si carosabile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale, de spatii verzi si/sau plantate, prin dotarea cu vegetatie medie si inalta, prin realizarea de spatii publice dotate cu mobilier urban: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat, etc.

Obiective de utilitate publica propuse

SPECIFICATIE	TIP	SCOP
Circulatie rutiera propusa profil B	Aliniere, largire strada	Continuarea strazii Lupeni cu o strada cu profil dublu sens, cu o banda pe sens.
Circulatie rutiera propusa profil B1	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu dublu sens, cu o banda pe sens pentru acces la loturile propuse.
Circulatie rutiera propusa profil B2	Aliniere, largire strada	Regularizare traseu drum exploatare existent și transformarea acestuia intr-o circulatie rutiera cu dublu sens, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse
Circulatie rutiera propusa profil C, C1, C2	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu sens unic, cu o banda pe sens pentru acces la loturile propuse.
Rețele edilitare	Sisteme de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare	Realizarea rețelelor edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse. Acestea se vor realiza pe sub rețeaua stradala propusa.

Pentru realizarea circulatiilor propuse, este necesara trecerea unor terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice in domeniul public de interes local, cu o suprafata totala de 8845.45 mp.

3.9. Planul de actiune

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza urmatoarele, pentru atingerea tuturor obiectivelor de investitie asumate prin proiect:

- Inregistrarea ridicării restricției de construire și a reglementărilor din PUZ – ianuarie 2023
- Inregistrarea lotizării la OCPI Neamt – ianuarie 2023;
- Intocmire documentației extindere rețele edilitare – aprilie 2023;
- Executie lucrari extindere rețele edilitare și a infrastructurii rutiere– aprilie 2024;
- Obținerea certificatelor de urbanism aferente realizării noilor construcții și a racordurilor la utilități – perioadă estimată - iunie 2024
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusă – perioadă estimată – iunie 2024 – noiembrie 2024
- Realizarea racordurilor la utilități cât și a construcțiilor propuse – ianuarie 2025-ianuarie 2026.

Recepția obiectivelor de investiție se va face în luna următoare finalizării acestora, în conformitate cu datele specificate anterior.

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelelor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

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

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate;
- c- din punct de vedere functional constructia noua ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei;
- e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

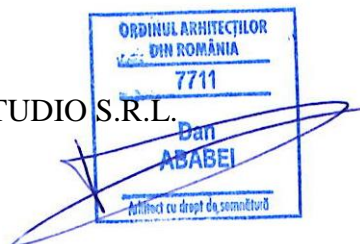
Astfel: **S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. SI BIA ION NICOLAE.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile cu privire la stabilirea dreptului de folosință asupra terenului. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea aprobarii in consiliul local, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanța a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Dan Ababei



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

