

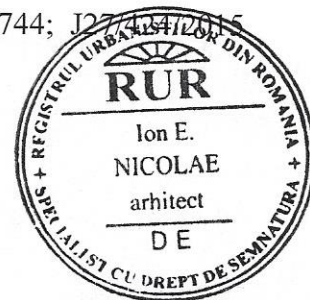
MEMORIU DE PREZENTARE (TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectivului de investiție: **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**

- 1.2. Zona: mun. Roman, jud. Neamț
1.2. Beneficiar: S.C. DANLIN XXL S.R.L.
1.3. Amplasament: NC 60600, str. Tirului, nr. 6 si str. Mihai Viteazu, nr. 15, mun. Roman, jud. Neamț
1.4. Proiectant general: S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. – CUI RO 34745744; J27/4.14/2015
– biroul de proiectare și arhitectură
Arh. Dan Ababei
Com. Horia, str. Cîmpului, nr. 56, jud. Neamț
1.5. Număr proiect: 4/2023
1.6. Data întocmirii: februarie 2023
1.7. Faza de proiectare: P.U.Z.



1.3. Obiectul P.U.Z.:

Solicitări ale temei program

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar lotizarea terenului in proprietate pentru construirea de locuinte individuale cu regim de inaltime $\leq P+2E$. Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Roman, cu accese din strada Mihai Viteazu si strada Tirului.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 18 din 25.01.2023, emis de Primaria mun. Roman, s-a solicitat investitorului elaborarea unei documentatii PUZ si supunerea aprobarii acesteia Consiliului Local înainte de parcelare conform Articolului 47, aliniatul 3, Prevederi ale programului de dezvoltare a municipiului pentru zona studiata. Conform Planului Urbanistic General al mun. Roman, terenul studiat face parte din UTR 13, zona I, zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

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

- Lotizarea terenului;
- Construirea unor locuine individuale;
- Amenajarea circulatiei auto si pietonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Rezolvarea acceselor in incinta, fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona, pentru lucrarea propusa.

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.

1.4. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM010-2000 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.

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenul care a generat prezentul P.U.Z., este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. cad. 60600, Mun. Roman, Jud. Neamț.

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

Amplasamentul se găsește în partea nordică a mun. Roman, în zonă se află construcții cu regim redus și mediu de înălțime.

Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul mun. Roman o dată cu aprobarea P.U.G. al mun. Roman și are funcțiunea de zonă industrială, fără restricții de construire.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona reglementată se găsește în intravilanul municipiului Roman și are următoarele vecinătăți:

Nord - Teren consiliul local Roman, N.C. 54842, N.C. 54836, N.C. 54837, N.C. 54833, N.C. 54684, N.C. 58461, N.C. 58460, N.C. 54686;

Est: - N.C. 55911, N.C. 53403, N.C. 53222, N.C. 57732;

Sud - N.C. 52089, N.C. 53240, N.C. 52464, N.C. 58880, N.C. 57787, N.C. 57812, N.C. 55823, N.C. 52310, N.C. 52379, Str. Mihai Viteazu;

Vest: - Str. Tirului, N.C. 55386, N.C. 50931, N.C. 57008, N.C. 57006.

Terenul care a stat la baza certificatului de urbanism are următoarele vecinătăți:

Nord - Teren consiliul local Roman, N.C. 60601;

Est: - N.C. 60601;

Sud - N.C. 60601;

Vest: - Str. Tirului, N.C. 60601.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona de analiză care constituie obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 102736,39 mp iar zona reglementată are o suprafață de 52378,00 mp din intravilanul mun. Roman.

Suprafața zonei 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 vant: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vant – $p_v = 0.7kPa$.

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

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 predominanță a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp.

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

Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziție-primăvara-toamna 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 iarna și mari vara.

2.4. Circulația

În situația existentă, terenul este accesibil prin străzile: Mihai Viteazu dinspre Sud și Tirului dinspre Vest. Pe str. Mihai Viteazu sunt prezente trotuare pentru circulația pietonală. Nu sunt prezente trotuare amenajate pe str. Tirului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementată, în suprafața totală de 52378,00mp, ce face obiectul prezentului P.U.Z. se află în proprietatea DANLIN XXL S.R.L.

Pentru construcțiile existente pe teren (C1, C2, C3 și C4) s-a obținut autorizație de desființare ce se află în curs de înregistrare a radierii la O.C.P.I.

Zona analizată, în suprafața de 102736,39 mp, din care zona reglementată reprezintă o suprafața de 52378,00mp, prezintă următoarele zonificări funcționale:

- Zonă locuințe individuale cu P+1,2	17644.02 mp	17.17%
- Zonă unități industriale/ depozitare	73229.35 mp	71.28%
- Zonă căi de comunicație feroviara și construcții aferente	3522.02 mp	3.43%
- Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente	5711.43 mp	5,56%
- Zonă parcuri și plantații protecție	2629.57 mp	2.56%
TOTAL	102736.39 mp	100.00%

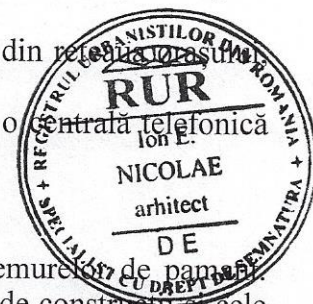
2.6. Echiparea edilitara

Unitățile existente în zonă sunt corelate cu infrastructura localității, astfel:

- rețeaua de alimentare cu apă este, în general, pe străzile principale;
- canalizarea menajeră este pozată pe străzile existente, iar canalizarea pluvială este realizată exclusiv pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe aceste străzi;
- alimentarea cu energie termică a construcțiilor existente se realizează în sistem individualizat;
- alimentarea cu gaze naturale – zona analizată este conectată la rețeaua de distribuție de gaze naturale;

-alimentarea cu energie electrică pentru construcțiile existente, se realizează din rețeaua națională prin intermediul posturilor trafo existente;

-telecomunicații, municipiul Roman, implicit zona studiată este deservită de o centrală telefonică digitală, conectată la rețeaua națională, prin rețele subterane și aeriene.



2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Terenurile de pe amplasament sunt în loc ferit de surse de poluare și de orice alte elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locuitorilor. Deși zona este reglementată ca zona industrială, activitatea reală este de comerț și prestări servicii, depozitare.

Conform adresei nr. 7430 din 08.11.2018, emisă de către A.P.M. Neamț, amplasamentul cu destinația inițială de depozit Petrom Roman, se prezintă sub forma unui teren liber de sarcini tehnologice, toate structurile funcționale/instalații tehnologice supraterane/subterane ale depozitului fiind securizate/dezafectate/demolate și îndepărtate de pe amplasament și nu reprezintă nici un risc pentru mediu și nici pentru starea de sănătate a oamenilor. Au fost realizate toate condițiile impuse prin Acordul de mediu nr. 2 din 27.03.2017 emis pentru proiectul „Desființare depozit produse petroliere”.

Conform adresei nr. 8614 din 14.12.2018, emisă de către A.P.M. Neamț, nu au fost identificate neconformități în nici un domeniu: protecția mediului geologic (solului, subsolului, apei subterane), protecția apelor și mediului acvatic (evacuarea apelor uzate) pentru zona reglementată. Totodată A.P.M. Neamț nu a emis obligații de mediu la vânzarea terenului de către OMV Petrom S.A. București.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile sunt situate într-o zonă relativ nouă de dezvoltare, cu construcții industriale, comerciale și locuințe.

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

Amplasamentul se găsește în partea nordică a mun. Roman și a fost inclusă în intravilanul Mun. Roman prin aprobarea P.U.G. actual. Atractivitatea pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale în cadrul

zonei analizate se poate observa prin multitudinea de P.U.Z.-uri aprobate in zona ce au ca obiect construirea de locuinte.

Optiunile populatiei sunt exprimate conform raportului de informare si consultare a populatiei, intocmit de Primaria Mun. Roman, conform HCL nr. 166/2013.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.18 din 25.01.2023

Funcțiunea actuala: curți construcții – zona industrială

Terenul se afla in zona „ B ” de impozitare

Terenul se afla in UTR. Nr. 13 – zona I, zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

Zona reglementata, in suprafata totală de 52378,00mp, este situata in intravilan si are destinatia de curti-construcții. Se află in proprietatea S.C. DANLIN XXL S.R.L. conform contractelor de vanzare-cumparare, puse la dispozitie de catre beneficiar.

Imobilul nu se afla in zona protejata sau cu interdictie de construire.

Asupra terenului nu greveaza sarcini si nu sunt notate litigii.

Conform codului fiscal, terenul este inclus in zona B de impozitare, folosinta actuala de curti-construcții.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat in Unitatea teritoriala de referinta nr. 13, zona I, zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

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

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Mun. Roman a acordat avizul de oportunitate nr. 3 din 20.03.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Prin adresa nr. 657/ZE/16.03.2023, Compania Judeteana Apa Serv SA a acordat aviz favorabil pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu energie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul favorabil nr. 1005173637 din 07.04.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

Delgaz Grid S.A. a emis avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 214101511 din 15.02.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Orange Romania Communication SA, a emis avizul favorabil nr. 51 din 17.02.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM**



MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Autoritatea de sanatate publica

Directia de Sanatate Publica a Judetului Neamt, a emis avizul conditionat nr. L4/3283/216 din 06.04.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de securitate la incendiu

Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Petrodava” al Judetului Neamt a emis avizul favorabil de cu nr de inregistrare 2952117 din 29.03.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Neamt

Decizia etapei de incadrare emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Neamt cu nr. 3056 din 12.05.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Procesul Verbal de receptie OCPI, nr. 818 din 18.05.2023

Lucrarea analizata “Plan topografic suport tehnic intocmit in scopul: **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman, a fost declarata ADMISA.

Avizul de circulatie

Serviciului Administrare Parcari si Semnalizare Rutiera, Directia Servicii Edilitare, din cadrul Primariei Mun. Roman a emis avizul favorabil cu nr. 29005 din 15.05.2023 pentru lucrarea **ELABORARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME SI LOTIZARE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Roman

Conform P.U.G., zona analizata prin prezenta documentatie, este inclusa in UTR nr. 13 urmatoarele zone si subzone functionale:

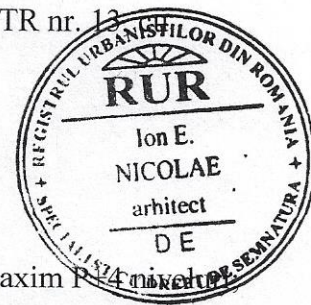
- I – zona unitati industriale/ depozitare - dominanta;
- Is – zona institutii si servicii publice (Isf, Isco, ISt);
- GC – zona gospodarie comunala (GCc, GCs);
- ZCPMIS M – zona protejata a Cimitirului Municipiului Roman;
- CC – zona cai de comunicatie si constructii aferente (CCr, CCf);
- L2 – zona locuinte individuale si colective cu maxim P+1,2 si respectiv maxim P+4 niveluri;
- S – zona terenuri cu destinatie speciala;
- A – zona unitati agro-zootehnice (Asu);

Pentru zona reglementata prin prezenta documentatie, este inclusa in UTR nr. 13 zona I, zona unitatilor industriale si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

Pentru functiunea existenta **I – zona unitati industriale/ depozitare** - dominanta:

Indicatorii urbanistici obligatorii sunt P.O.T. = 50% si C.U.T. = 2,5

Regim maxim de inaltime: P+4E si H max=16,00m.



Utilizari admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate
- vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- depozitare en-gros;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.



Utilizari admise cu conditionari:

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – 1500 mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

Utilizari interzise:

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
 - activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozite de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafata terenului este aproximativ plana. Se vor crea spatii verzi ce vor cuprinde plantatii ornamentale si alte spatii verzi plantate de protectie. Constructiile propuse vor presupune echiparea zonei cu suprafete de spatii verzi in interiorul fiecarui lot propus, fapt ce va mari calitatea spatiului construit cat si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

3.3. Modernizarea circulatiei

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

Circulatiile existente in zona sunt constituite din:

- Strada Mihai Viteazu de 10.50 m latime, existenta, amplasata in partea de Sud a terenului. Aceasta are doua sensuri de mers cu o banda pe fiecare sens de 5.25 m latime si cu trotuare pe ambele parti. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului. Accesul se face printr-o alee de acces existenta, de 7.00 m latime, cu doua sensuri de mers si o banda pe fiecare sens. Accesul este cu relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP";
- Strada Tirului, cu latimea de 7.00 m, amplasata pe latura de Vest a terenului. Aceasta are dublu sens de circulatie, cu o banda de mers pe sens de 3.50 m latime, fara trotuare. Accesul propus va fi cu relatie stanga-dreapta si iesire relatie stanga-dreapta ce va fi marcata cu indicatorul rutier "STOP". Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.

Circulatiile propuse in zona reglementata vor fi constituite din:

- Profil stradal propus de 9.00 m latime, cu dublu sens, cate o banda pe sens de 3.50 m latime, cu circulatie pietonala pe ambele sensuri de 1.00 m latime. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Profil stradal propus de 9.00 m latime, cu un singur sens, o banda pe sens de 4.00 m latime, cu circulatie pietonala pe ambele parti de 1.00 m latime si spatiu verde ce alterneaza pe ambele parti ale drumului. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Profil stradal propus de 5.50 m latime, cu un singur sens, o banda pe sens de 4.00 m latime, cu circulatie pietonala pe o parte de 1.50 m latime. Colectarea apelor pluviale se face la guri de scurgere catre canalizarea orasului.
- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu catre loturile propuse va fi asigurat prin trotuare de 1.50 m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie pentru situatii de urgenta se va asigura din strazile existente cu dublu sens adiacente imobilului studiat.
- 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. Va fi exceptata Zona de institutii publice si servicii de interes general IS, unde se va amenaja o platforma de colectare selectiva a deseurilor menajere.
- 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 U05 – Posibilitati de mobilare urbanistica.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

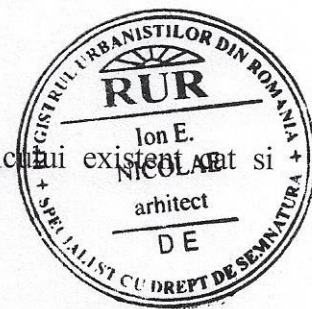
Terenul este situat in Nordul Mun. Roman, pe strazile Mihai Viteazu si Tirului. Constructiile propuse vor avea un regim maxim de inaltime P+2, cu inaltimea maxima de 10 m.

Pentru fiecare lot propus in parte, constructiile vor fi formate dintr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

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

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 cu functiuni complementare;
- amplasare, retrageri conform plansei U2 – Reglementari urbanistice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent 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 102736,39mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Nr.	Zona functionala	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte individuale cu P+1,2 niveluri	17644.02	17.17	59731.02	58.14
2.	Zona locuinte colective	0.00	0.00	3432.22	3.34
3.	Zona unitati industriale/ depozitare	73229.35	71.28	19352.69	18.84
4.	Zona institutii publice si servicii de interes general	0.00	0.00	1952.00	1.91
5.	Zona cai de comunicatie feroviara si constructii aferente	3522.02	3.43	0.00	0.00
6.	Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	5711.43	5.56	13933.43	13.56
7.	Zona parcuri si plantatii protectie	2629.57	2.56	4218.03	4.10
8.	Zona echipare tehnico-edilitara	0.00	0.00	110.00	0.11
	TOTAL	102736.39	100.00	102736.39	100.00

Indici urbanistici

• **1. Zona locuinte individuale P+1,2 niveluri**

S teren existent=17644.02mp

S teren propus=59731.02mp

Existent

A.C.=3007.76mp

A.D.=3466.38mp

P.O.T.=17.07%

C.U.T.=0.19

Propus

A.C.=14932.75mp

A.D.=44798.26mp

P.O.T. maxim propus=25.00%

C.U.T. maxim propus=0.75

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **2. Zona locuinte colective**

S teren existent = 0.00mp

S teren propus = 3432.22mp

Existent

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. existent=0.00%

C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=1029.66mp

A.D.=5148.33mp

P.O.T. maxim propus=30.00%

C.U.T. maxim propus=1.50

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **3. Zona unitati industriale/ depozitare**

S teren existent = 73229.35mp

S teren propus = 19352.69mp

Existent

A.C.=13623.50mp

A.D.=24133.39mp

P.O.T. existent=18.59%

C.U.T. existent=0.32

Propus

A.C.=9676.34mp

A.D.=48381.72mp

P.O.T. maxim propus=50.00%

C.U.T. maxim propus=2.50

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **4. Zona institutii publice si servicii de interes general**

S teren existent=0.00mp

S teren propus=1959.00mp

Existent

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T.=0.00%

C.U.T.=0.00

Propus

A.C.=979.50mp

A.D.=4897.50mp

P.O.T. maxim propus=50.00%

C.U.T. maxim propus=2.5

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **5. Zona cai de comunicatie feroviara si constructii aferente**

S teren existent=3432.22mp

S teren propus=0.00mp

Existent

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. existent=0.00%

C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=0.00mp

A.D.=0.00mp

P.O.T. maxim propus=conform
studiilor de specialitate

C.U.T. maxim propus=conform
studiilor de specialitate

(cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **6. Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente**

S teren existent=5711.43mp

S teren propus=13933.43mp



Existent	Propus
A.C.=0.00mp	A.C.=6966.71mp
A.D.=0.00mp	A.D.= -.- mp
P.O.T. existent=0.00%	P.O.T. maxim propus=50,00%
C.U.T. existent=0.00	C.U.T. volumetric maxim propus=15mc/mp teren (cf. P.U.G. 2010, aprobat)

• **7. Zona parcuri si plantatii protectie**

S teren existent = 2629.57mp
S teren propus = 4218.03mp

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

• **8. Zona echipare tehnico-edilitara**

S teren existent = 0.00mp
S teren propus = 110.00mp

Existent	Propus
A.C.=0.00mp	A.C.=77.00mp
A.D.=0.00mp	A.D.=110.00mp
P.O.T. existent=0.00%	P.O.T. maxim propus=70.00%
C.U.T. existent=0.00	(incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri) C.U.T. maxim propus=1.00 (incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri) (cf. P.U.G. 2010, aprobat)

Pentru zona reglementata in suprafata totala de 52378,00mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Nr.	Zona functionala	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona locuinte individuale si functiuni complementare P, P+2	0.00	0.00	42087.00	80.35
2.	Zona institutii publice si servicii de interes general	0.00	0.00	1959.00	3.74
3.	Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	0.00	0.00	8222.00	15.70
4.	Zona echipare tehnico-edilitara	0.00	0.00	110.00	0.21
5.	Zona unitati industriale/ depozitare	50444.44	96.31	0.00	0.00
6.	Zona cai de comunicatie feroviara si constructii aferente	1933.56	3.69	0.00	0.00
	TOTAL	52378.00	100.00	52378.00	100.00

Indici urbanistici

• **1. Zona locuinte individuale si functiuni complementare P, P+2**

S teren existent=0.00mp
S teren propus=42087.00mp

Existent	Propus
A.C.=0.00mp	A.C.=14730.45mp
A.D.=0.00mp	A.D.=37878.30mp
P.O.T.=0.00%	P.O.T. maxim propus=35.00%
C.U.T.=0.00	C.U.T. maxim propus=0.6 (P+1) si 0.9 (P+2) Regim de inaltime max. Propus = P+2 H max. Propus = 10.00 m

• **2. Zona institutii publice si servicii de interes general**

S teren existent=0.00mp
S teren propus=1959.00mp



Existent

A.C.=0.00mp
A.D.=0.00mp
P.O.T.=0.00%
C.U.T.=0.00

Propus

A.C.=979.50mp
A.D.=4897.50mp
P.O.T. maxim propus=50.00%
C.U.T. maxim propus=2.5
Regim de inaltime max. Propus = P+4
H max. Propus = 16.00 m

• **3. Zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente**

S teren existent=0.00mp
S teren propus=8222.00mp

Existent

A.C.=0.00mp
A.D.=0.00mp
P.O.T. existent=0.00%
C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=979.50mp
A.D.= --- mp
P.O.T. maxim propus=50,00%
C.U.T. volumetric maxim propus=15mc/mp teren
H max. Propus = 12.00 m

• **4. Zona echipare tehnico-edilitara**

S teren existent = 0.00mp
S teren propus = 110.00mp

Existent

A.C.=0.00mp
A.D.=0.00mp
P.O.T. existent=0.00%
C.U.T. existent=0.00

Propus

A.C.=77.00mp
A.D.=110.00mp
P.O.T. maxim propus=70.00%
(incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri)
C.U.T. maxim propus=1.00
(incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri)
(cf. P.U.G. 2010, aprobat)



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 loturilor propuse;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 4.00 m față de limita de la strada a loturilor propuse;
- Pentru posibilitatea construirii unor locuințe cuplate, se propune ca limita zonei de edificabil să coincidă cu limita dintre loturi, pentru loturile: 9 cu 10, 21 cu 22, 34 cu 55, 44 cu 45, 57 cu 58, 60 cu 61 și 75 cu 76;
- 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.

3.5. Dezvoltarea echipării 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. 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, extinderea rețelei electrice și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la Delgaz Grid Neamt. Clădirile propuse vor fi racordate la rețeaua de distribuție curent electric prin bransamente propuse, suficiente pentru consumatorii nou-proiectați. Alimentarea cu energie electrică a receptorilor electrici proiectați se va realiza printr-un cablu electric tip

ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice și delimitarea instalațiilor dintre furnizor și consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

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

INSTALATII DE PROTECTIE:

Protectia la incendiu – nu este cazul

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

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

Canalizare exterioară :

Apele uzate orășenești sunt colectate de rețeaua de canalizare a orașului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajeră, ce se va extinde în zona reglementată și va prelua apele menajere a clădirilor propuse. Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișurile clădirilor cât și de pe carosabilul străzilor propuse, sunt preluate prin guri de scurgere în colectoare.

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 clădirilor.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul DelGaz Grid. Extinderea rețelei și racordurile vor fi realizate din străzile adiacente amplasamentului prin extinderea rețelei, 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 aprobati.

GOSPODARIA COMUNALA:

Deșeurile menajere rezultate în exploatare vor fi colectate selectiv în europubele, pentru fiecare lot în parte. Evacuarea lor se va face prin contract cu firme specializate de salubritate și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

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

Pe terenul aflat în Zona de instituii publice și servicii de interes general IS se va amenaja o platformă de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

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 existentă în zonă;
- 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 existentă în zonă;
- asigurarea telecomunicațiilor - pe baza aviz de la furnizor, la rețelele existente în zonă.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se găsește în partea sudică a Mun. Roman. Zona studiată este liberă de construcții. Terenul care a generat studiul este ocupat de patru construcții (C1, C2, C3 și C4) ce dețin autorizație de desființare și sunt în curs de înregistrare a radierii la O.C.P.I.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Terenul este amplasat în loc ferit de surse de poluare și de orice elemente ce ar putea pune în pericol sănătatea sau viața locatarilor.

Executantul lucrărilor de construcție va asigura ca zona de șantier să fie împrejmuțată 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 masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea efractiilor si furturilor cat si pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in sit, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

Prin organizarea de santier nu se vor ocupa suprafete suplimentare de teren, fata de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei Mun. Roman.

Materialele de constructii reziduale se vor colecta pe categorii si se vor transporta catre societati care le valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea unor denivelari la nivel local etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societatilor autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin SR 10009:2017 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

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 Deșeurile menajere rezultate în exploatare vor fi colectate selectiv în europubele, pentru fiecare lot in parte. Evacuarea lor se va face prin contract cu 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;
- mobilier urban;
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin realizarea unei trame stradale noi, 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.

De asemenea se vor realiza si retelele edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse. Acestea se vor realiza pe sub trama stradala propusa.

Obiective de utilitate publica propuse

SPECIFICATIE	TIP	SCOP
Circulatie rutiera propusa profil A	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu dublu sens, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse
Circulatie rutiera propusa profil B	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu sens unic, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse

Circulatie rutiera propusa profil C	Cai de comunicatii	Realizarea unor circulatii rutiere cu sens unic, o banda pe sens pentru acces la loturile propuse
Rețele edilitare	Sisteme de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, telefonizare	Realizarea rețelilor edilitare necesare functionarii obiectivelor propuse. Acestea se vor realiza pe sub rețeaua stradala propusa

3.8. Planul de actiune

Execuția lucrărilor va începe cu lotizarea terenului în 83 de loturi, din care 80 pentru construcția de locuințe individuale, unul pentru instituții publice și servicii de interes general, unul pentru circulații carosabile și pietonale și unul pentru echipare tehnico-edilitară.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza următoarele pentru atingerea tuturor obiectivelor de investiție asumate prin proiect:

- Inregistrarea lotizării la OCPI Neamt – iunie 2023;
- Intocmire documentației extindere rețele edilitare – octombrie 2023;
- Executie lucrari extindere rețele edilitare și a infrastructurii rutiere cât și transfer lot 2 în domeniu public – martie 2024;
- Obținerea certificatelor de urbanism aferente realizării noilor construcții și a racordurilor la utilități – perioadă estimată - aprilie 2024
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusă – perioadă estimată – iunie 2024
- Realizarea racordurilor la utilități cât și a construcțiilor propuse – iunie 2026.

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

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

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a bransamentelor și de edilitare a rețelilor 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 constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna decat in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei;
- e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

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

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

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea aprobarii in consiliul local, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice

neconcordanta a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

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



Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

