



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES SI INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Inițiator PUZ : **S.C. DANIO GRUP S.R.L.**
Amplasament : **Mun. Roman, Punct Poligon auto NC 56679, jud. Neamț**
Elaborator PUZ : **SC ARHITECT 3D SRL**
Faza : **P.U.Z.**
Data : **februarie 2023**



STR. LILIAÇULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: **562-112/2023**
Denumire proiect: **PUZ pentru construire locuinte colective, amenajare acces si incinta, imprejmuire teren, bransamente la utilitati”**
Amplasament : **Mun. Roman, Punct Poligon auto NC 56679**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C. DANIO GRUP S.R.L.**

Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil editare: ing. Constantin Galan _____



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: **562-112/2023**

Denumire proiect: **PUZ pentru „construire locuinte colective, amenajare acces si incinta, imprejmuire teren, bransamente la utilitati”**

Amplasament : Mun. Roman, Punct Poligon auto NC 56679

Faza proiect: **P.U.Z.**

Inițiator PUZ: **S.C. DANIO GRUP S.R.L.**

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților

Borderou general

Volumul 1 – Memoriul de prezentare

Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

A. PIESE DESENATE

A0 – Plan de încadrare în zonă

A1 – Plan de situatie

A2 – Situația existentă

A3 – Reglementări urbanistice

A4 – Reglementări – MOBILARE URBANA - concept

A5 – Proprietatea asupra terenurilor

E1 – Reglementari edilitare



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 1 –

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ pentru „construire locuinte colective, amenajare acces si incinta, imprejmuire teren, bransamente la utilitati”**
- Amplasament: Mun. Roman, Punct Poligon auto NC 56679
- Inițiator: **S.C. DANIO GRUP S.R.L.**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **562-112/2023**
- Data elaborării: **februarie 2023**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

Prezenta documentație are ca obiect analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei și a opțiunilor disponibile de organizare funcțională și tehnică a ansamblului, urmărindu-se totodată reglementarea urbanistică a amplasamentului prin schimbarea regulamentului urbanistic local pe parcelele studiate.

Raportat la solicitările investitorului, se consideră necesară rezolvarea, în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, a următoarelor obiective principale:

- reglementarea funcțională a zonei;
- reglementarea indicilor urbanistici POT și CUT ai terenului;
- propunerea zonei edificabile pe amplasament;
- stabilirea distanțelor minime a amplasării construcțiilor a față de limitele de proprietate;
- organizarea circulațiilor în cadrul amplasamentului și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:**

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul unor programe de dezvoltare a localității. Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Roman, folosința actuală este de curți construcții și se află în zona funcțională **P** (zona parcuri si plantatii) cu subzona **Ps** (complex sportiv, stadion).

Prin prezenta documentație este propusă schimbarea funcțiunii ansamblului în zonă „**L1 – locuințe colective medii (P+3,4 niveluri) și mari (P+5 niveluri)**”.

1.3. Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:**
- Studiu topografic realizat de SC SILVOCAD SRL în iunie 2023;
- Studiu geotehnic realizat de PFA DIACONU G IULIAN în mai 2021;
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 67 din 23.02.2023 eliberat de Primăria municipiului Roman, cu valabilitatea 24 de luni;
- Planuri cadastrale ale parcelelor ce compun amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru parcele ce compun terenul studiat;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorul prezentei documentații.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția Zonei

- **Date privind evoluția zonei:**

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice sau juridice, fapt care a favorizat inițiativa privată. Fondul construit existent este compus preponderent din locuințe colective, baza sportiva dar si o zona industrială, însă în evoluția urbană a municipiului se poate observa o tendință de mărire a gradului de locuire a zonei, construcțiile noi fiind preponderent sub formă de locuințe colective.

În apropierea amplasamentului, către nord există construite locuințe colective.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Caracterul general al zonei este dat de locuințele colective, zona sportiva, care se regăsesc în diferite grade de integritate structurală, fiind construcții vechi, altele aflându-se într-o stare vizibilă de degradare (inclusiv stadionul). Zona nu are un caracter arhitectural dominant, locuințele și împrejurimile fiind realizate din materiale și finisaje dintr-o gamă foarte variată. Aceste caracteristici dau zonei un aspect rural. Rețeaua stradală este una organică, majoritatea străzilor sunt înguste iar starea carosabilului este satisfacatoare.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se afla într-o zonă amplasată relativ aproape de centrul orașului, în partea sudică a unei zone de locuințe colective care se coagulează în perimetrul descris de str. Sucedava și râul Moldova. Suprafețele de teren libere sunt suficiente pentru dezvoltarea ulterioară de construcții similare cu asigurarea unui procent adecvat de spații verzi pentru viitorii ocupanți ai zonei.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Terenul este amplasat în intravilan, în sudul municipiului Roman, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al municipiului amplasamentul este situat în UTR 5 , zona funcțională P – zona parcuri și plantatii, subzona Ps – complex sportiv, stadion.

- **Relaționare zonei cu localitatea**

Amplasamentul studiat se află în partea de Sud - Est a intravilanului Municipiului Roman, Punct „Poligon auto”, are deschidere la strada Sucedava și este identificat prin nr. Cadastral 56679, CF 56679 conform Certificat de Urbanism nr. 67/23.02.2023.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Roman- Regulament Local de urbanism, imobilul este situat în Unitatea Teritorială de Referință nr. 5, zona funcțională P, zonă parcuri și plantații, subzona P5 - complex sportiv, stadion.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Strada Sucedava

Strada Sucedava face parte din rețeaua stradală majoră a municipiului Roman, cu funcții de tranzit, colectare și deservire a traficului rutier.

Este clasificată ca stradă de categoria a-III-a, cu două benzi de circulație, conform Norme tehnice privind proiectarea străzilor din localitățile urbane aprobată prin O.M.T. nr. 49/1998.

Categoriile de trafic care circulă pe strada Sucedava sunt trafic de tranzit și local, ușor și greu.

Ponderea traficului de tranzit este redusă pe strada Sucedava, ca urmare a construirii centurii/variantei ocolitoare pe relația Vaslui- Iași-Suceava.

Carosabilul străzii este delimitat de trotuare cu borduri din beton, denivelate.

Structura rutieră a străzii Sucedava este elastică, formată din fundație de balast și straturi de mixturi asfaltice. Starea tehnică a părții carosabile este BUNĂ.

În conformitate cu Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, strada Sucedava este drum public, iar din punct de vedere funcțional asigură legături rutiere în interiorul municipiului Roman.

Intensitatea traficului este Redusă, 60-160 vehicule etalon autoturisme pe oră și bandă.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsește un ansamblu de locuințe colective dar și un complex sportiv.

2.3 Elemente ale cadrului natural

• **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Podișul Moldovenesc. Terenul este relativ plat fără accidente de relief, aflându-se la cota aproximativă de +120 m raportat la nivelul mării. Pe amplasament nu au fost semnalate nici accidente subterane, naturale sau antropice.

• **Geologia**

Zona amplasamentului aparține Platformei Moldovenești.

Platforma Moldovenească reprezintă prelungirea spre vest a Platformei Ruse, constituind Vorlandul Carpaților Orientali, sub care se afundă în trepte.

Formațiunea geologică de bază (roca de bază), de vârstă Bessarabian, având grosimea cuprinsă între 400 și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalații de mame cenușii nisipoase și gresii calcaroase (T. Joja, Elena Mirăuță, Gr. Alexandrescu, 1968).

Formațiunea acoperitoare aparține perioadei cuaternare și cuprinde următoarele tipuri de depozite:

- depozite antropice, constituite din resturi de materiale de construcție și deșeuri menajere;
- depozite antropice, constituite din praf argilos cu resturi de materiale de construcție;
- depozite loessoide, constituite din praf argilos și praf nisipos argilos;
- depozite aluviale fine, constituite din argilă nisipoasă, nisip argilos, nisip argilos cu pietriș, nisip cu pietriș;
- depozite aluviale grosiere, constituite din pietriș cu nisip/pietriș cu nisip și rar bolovăniș;
- depozite eluviale, constituite din argilă marnoasă.

• **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

Conform P100-1/2013 și STAS 11100/1-77, amplasamentul se



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



află în zona seismică "C", având coeficientul de seismicitate $K_s = 0,25$, perioada de colț $T = 0.70$ sec, echivalând cu gradul seismic MSK= VIII.

- **Hidrologia**

Rețeaua hidrografică a regiunii este drenată de râul Moldova.

Acviferul freatic, cantonat în depozitele cuaternare, este drenat de râul Moldova.

- **Apele subterane**

sunt cantonate în formațiunile permeabile cuaternare și basarabiene la adâncimi de peste 6,00 m. Caracterul și nivelul apelor subterane este variabil și depinde de regimul pluviometric și descărcările din amonte (ape de infiltrație). Deși prin infiltrație sunt dizolvate o serie de săruri, apa subterană de aici nu prezintă agresivitate sulfatică sau magneziană.

- **Clima**

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat continental, ceea ce îi conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii cât și al verii, cu temperaturi cu 1-2 grade mai mici în comparație cu alte regiuni. Zona se caracterizează prin temperaturi medii anuale de 9-10 grade Celsius, temperatura minimă scăzând până la -20 grade iar cea maximă urcând până la 39 grade. Din punct de vedere al precipitațiilor, se încadrează la 500-700mm/an, cu valori mai ridicate vara și mai scăzute iarna. Amplasamentul se încadrează în zona climatică III.

2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Sucedava în partea de nord a proprietății și are lățimea de aproximativ 6,0 m, este asfaltată dar se află într-o stare avansată de degradare.

Trotuarele sunt degradate, iar în unele zone lipsesc complet. Traficul rutier în zonă este redus.

Strada Sucedava face parte din rețeaua stradală majoră a municipiului Roman, cu funcții de tranzit, colectare și deservire a traficului rutier.

Este clasificată ca stradă de categoria a-III-a, cu două benzi de circulație, conform Norme tehnice privind proiectarea străzilor din localitățile urbane aprobată prin O.M.T. nr. 49/1998.

Categoriile de trafic care circulă pe strada Sucedava sunt trafic de tranzit și local, ușor și greu.

Ponderea traficului de tranzit este redusă pe strada Sucedava, ca urmare a construirii centurii/variantei ocolitoare pe relația Vaslui- Iași-Suceava.

Carosabilul străzii este delimitat de trotuare cu borduri din beton, denivelate.

Structura rutieră a străzii Sucedava este elastică, formată din fundație de balast și straturi de mixturi asfaltice. Starea tehnică a părții carosabile este BUNĂ.

În conformitate cu Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, strada Sucedava este drum public, iar din punct de vedere funcțional asigură legături rutiere în interiorul municipiului Roman.

Intensitatea traficului este Redusă, 60-160 vehicule etalon autoturisme pe oră și bandă.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:**

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe colective, zone pentru sport și zona industrială și pentru depozitare. Către sud-vest se află albia râului Moldova.

- **Relaționări între funcțiuni:**

construire locuințe colective, amenajare acces și incintă, împrejmuire teren, bransamente la utilități



STR. LILIAICULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Zona studiată este compusă în special din locuințe și spații conexe aferente funcțiunii de locuire. Din punct de vedere funcțional zona este una dinamica, existând clădiri de producție, depozitare, servicii și sport.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona poate fi considerată ca mediu construită din punct de vedere al densității clădirilor. Construcțiile sunt majoritar locuințe colective, clădiri care generează un grad mare al densității locuitorilor în zonă.

Pe terenul vizat de prezenta documentație nu există construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe colective, aflate în stare medie din punct de vedere structural.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află la aproximativ 1,5 km față de centrul orașului, către nord. Astfel, funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt ușor accesibile.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă nu există spații verzi propriu-zise. Terenul neamenajat, acoperit cu vegetație spontană constituie spațiile verzi ale zonei. Lipsa unei amenajări și îngrijiri corespunzătoare situează aceste spații în categoria terenurilor virane.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

- **Principalele disfuncționalități**

- străzi / căi de acces neamenajate sau cu îmbrăcăminte asfaltică puternic degradată;
- lipsa spațiilor verzi amenajate adecvat;
- circulații pietonale subdimensionate, degradate sau inexistente (în unele zone).

2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică, acestea fiind situate la strada Sucedava.

Pentru evacuarea deșeurilor menajere există platforme publice de colectare selectivă a acestora în zona.

2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Construcțiile existente în vecinătate cât și cele propuse realizează o relație de echilibru cu cadrul natural înconjurător. Acestea nu influențează și nu vor influența în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră sau acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost depistate conflicte cu trasee de rețele subterane sau aeriene.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

[construire locuinte colective, amenajare acces și incinta, împrejmuire teren, bransamente la utilități](#)



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

- **Calitatea aerului**

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului.

Ca sursă minoră de poluare a aerului pot fi identificate noxele provenite de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt în zonele de teren viran.

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost raportate depășiri ale nivelurilor maxime admise în atmosferă pentru astfel de poluanți.

- **Calitatea apelor**

În zonă nu există surse de poluare a apei.

- **Calitatea solului**

În zonă nu există surse de poluare a solului, iar la nivel suprateran nu au fost raportate depozitari necontrolate de deșeuri.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, la fel ca în oricare altă zonă a țării sunt, cu siguranță, cele care susțin dezvoltarea locală, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locală.

Investiția propusă în prezenta documentație nu va genera locuri de muncă noi pe termen lung, dar este de natură să ocupe temporar forța de muncă locală. De asemenea, investiția propusă creează condiții optime pe termen lung pentru atragerea și fixarea populației care dorește să ocupe locuri de muncă în municipiul Roman.

Avantajele principale ale zonei sunt distanța relativ mică față de centrul orașului, accesibilitatea bună, echiparea edilitară, precum și compatibilitatea cu funcțiunile deja existente în zonă. Aceste aspecte fac ca zona studiată să fie una deosebit de atractivă pentru potențialii locuitori.

Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura legală. Eventualele observații sau obiecții se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Roman.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform rezultatelor studiilor efectuate nu fost identificate elemente care să influențeze în mod defavorabil implementarea investiției propuse.

Conform studiului geotehnic este posibilă edificarea clădirilor în forma propusă cu condiția respectării măsurilor prevăzute în acesta.

Amplasamentul studiat are posibilitatea racordării la toate rețelele edilitare din zonă, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

În condițiile unei bune compatibilități între funcțiunea existentă și cea propusă pentru amplasamentului studiat, cât și tendințele de dezvoltare a zonei din vecinătate, se poate considera că investiția propusă este una oportună.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 67 din 23.02.2023 eliberat de Primăria Municipiului Roman, documentația de urbanism la nivel de P.U.G. a Municipiului Roman, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Roman nr. 125 / 18.10.2010, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- terenul este încadrat în UTR 5 , zona functionala P – zona parcuri si plantatii, subzona Ps – complex sportiv, stadion..

- imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobilele înscrise pe această listă.

Categoria de folosință a terenului este de curți construcții pentru toata parcela studiata.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile geotehnice, cele de relief local și cele climatice din zona amplasamentului studiat, sunt favorabile investiției propuse.

La proiectarea viitoarelor construcții se va ține cont de informațiile și recomandările enumerate în studiul geotehnic.

Orientarea spațiilor de locuit se va realiza pe cât posibil cu ferestre către est, sud sau vest. În oricare din cazuri, este obligatorie respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la durata de însorire a încăperilor de locuit.

3.4 Modernizarea circulației

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces la parcajele subterane. Amplasamentul are acces direct din strada Sucedava.

Teritoriul ocupat de aceste căi de circulație face parte din domeniul public al municipiului Roman și se află în afara perimetrului reglementat prin prezenta documentație. Astfel, orice lucrări de modernizare sau extindere a acestor străzi se vor realiza de către proprietar / administrator în funcție de propriile opțiuni de investiție și de posibilitățile financiare.

Pentru accesul autoturismelor proprietarilor este prevăzut un acces auto din strada Sucedava.

Conform H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism, la ANEXA nr. 1 – ACCESE CAROSABILE, punctul 4.12. pentru toate categoriile de construcții, se vor asigura accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu.

Conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, gabaritul de liberă trecere este de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesul auto este din strada Sucedava, perpendicular pe axul străzii.

Accesul este la nivel, neamenajat cu racordare directă la carosabil strada Sucedava.

Lățimea accesului este de 7,00 m iar razele de racordare sunt de 3,0 m, elemente geometrice care permit:

- circulația autovehiculelor în ambele sensuri
- intrarea și ieșirea autoturismelor, a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor iar în cazuri speciale și a autovehiculelor grele.

Intrarea și ieșirea din incinta se face prin viraje în ambele sensuri de circulație.

Apele pluviale vor fi dirijate și colectate de gurile de scurgere de la canalizarea pluvială proiectată a incintei.

Structura rutieră a accesului rutier va fi elastică, dimensionată la clasa de trafic UȘOR, iar traficul de calcul este pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani.

În urma dimensionării cu programul de calcul CALDEROM, conform Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide - indicativ PD 177-2001, au reieșit următoarele straturi:

30 cm balast 0...63 mm/amestec de agregate SR EN 13242+A1,

[construire locuinte colective, amenajare acces si incinta, imprejmuire teren, bransamente la utilitati](#)



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



12 cm macadam SR 179,

6 cm mixtură asfaltică BAD 22,4 leg 50/70 - AND 605/2016,

4 cm mixtură asfaltică BA16 rul 50/70 - AND 605/2016.

Încadrarea părții carosabile se va face cu borduri din beton de ciment clasa C30/37 - 20 x 25 cm pe fundație de beton clasa C 12/15 -30 x 15 cm.

La rostul dintre carosabil strada Sucedava și acces se va așterne geocompozit care să preia eforturile din straturile de mixturi asfaltice și să reducă transmiterea fisurilor la rost.

Vizibilitatea este asigurată la distanțe de 50 m care asigură viteza de circulație de 30 km/h.

În profil longitudinal declivitățile maxime sunt sub 3%.

Alegerea tipului, formei și geometriei parcărilor pentru autoturisme proiectate, s-a făcut funcție de următoarele date inițiale: suprafața de teren disponibilă, configurația terenului, compoziția traficului, viteza de proiectare, dotări parcare.

Conform temei de proiectare se propune amenajarea unor parcări la sol, descoperite, pentru autoturisme, fără plată.

Circulația autovehiculelor în incinta parcării se va realiza în ambele sensuri.

Viteza de deplasare a autoturismelor în parcare va fi de 10 km/h.

Numărul locurilor de parcare se vor stabili după definitivarea numărului și tipurilor de apartamente propuse/aprobate a se construi. Sunt propuse două amplasamente pentru parcări, în fața construcției proiectate cu un total de 78 locuri de parcare din care minim 2% pentru persoane cu dizabilități.

Elementele geometrice și amplasarea parcărilor pentru autoturisme sunt conform Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP24-2022.

Conform normativului amintit parcările sunt de capacitate mijlocie/mare, descoperite, cu structură rutieră semielastică, cu acces condiționat, cu plată.

În funcție de modul de așezare a autoturismelor, parcările proiectate sunt perpendiculare față de axa aleii carosabile interioare.

Dimensiunile parcărilor pentru autoturisme sunt de 2,50 m x 5,00 m iar lățimea aleilor carosabile interioare este de 6,00 m.

Circulația pe aleile carosabile interioare se va realiza în ambele sensuri.

Structura rutieră propusă pentru parcare și alei carosabile interioară este definitivă, semielastică, dimensionată pentru clasa de trafic UȘOR.

Sunt propuse următoarele straturi: 30 cm balast 0...63 mm/amestec de agregate SR EN 13242+A1, 12 cm macadam SR 179, 6 cm mixtură asfaltică BAD 22,4 leg 50/70 - AND 605/2016, 4 cm mixtură asfaltică BA16 rul 50/70 - AND 605/2016.

Încadrarea părții carosabile se va face cu borduri din beton de ciment clasa C30/37 - 20 x 25 cm pe fundație de beton clasa C 12/15 -30 x 15 cm.

Apele pluviale vor fi dirijate și colectate de gurile de scurgere de la canalizarea pluvială proiectată a incintei.

3.5 Zonificare funcțională — reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

• Reglementări

Construcțiile și amenajările propuse se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea retrasă, conform planșelor desenate față de limitele de proprietate.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod echilibrat din punct de vedere peisajer, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



În cadrul prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii a amplasamentului studiat din zonă „zona funcționala P – zona parcuri și plantatii, subzona Ps – complex sportiv, stadion” în zonă „L 1 Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5+P+8,10)”.

Terenul destinat zonei propuse „L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri” este proprietate privată a societății S.C. DANIO GRUP S.R.L.,

Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Suprafață teren existent	%	Suprafață teren propus	%
Zonă „P – zona parcuri și plantatii, subzona PS – complex sportiv, stadion”	6908 m ²	100	-	-
Zonă „L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri”			6908 m²	100
- Suprafață construibilă	-	-	2072 m ²	30
- Suprafață circulații - alei, trotuare, parcări	-	-	3454 m ²	50
- Suprafață spații plantate	-	-	1382 m ²	20
TOTAL	6908 m²	100	6908 m²	100

• Indici urbanistici

Zona „L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri”

POT maxim admis = 30 %

CUT maxim admis = 1

H_{max.} admis = 21,00 m (la ultimul atic retras/coamă).

Retragere aliniament principal = 10,00 m din axul străzii Sucedava.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L 1- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii.

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



puțin de 3,0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Distanta între clădiri va respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederilor art. 3 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Estimare spații de parcare:

Total număr de locuri de parcare estimat: 1 loc / 2-8 apartamente.

Calculul prezentat este estimativ, și nu absolvă investitorul de respectarea prevederilor legale în vigoare la data obținerii Autorizației de Construire.

Orice schimbare de destinație a spațiilor interioare se va autoriza cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare specifice noii funcțiuni și fără a afecta numărul spațiilor de parcare disponibile pentru spațiile care își păstrează destinația, calculate specific funcțiunii.

Sunt permise subsoluri și demisoluri la clădiri în plus față de regimul de înălțime specificat cu condiția respectării valorii CUT maxim admise reglementată.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

• Alimentare cu apă

În zona amplasamentului există rețea de alimentare cu apă și rețea canalizare în sistem unitar conform aviz nr. 1041 / 21.04.2023 eliberat de Compania Județeană Apa Serv SA .

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de distribuție existentă în zona Pehd 160 , prin intermediul unei conducte din polietilena de înaltă densitate , montată îngropat sub adâncimea de îngheț .

• Canalizare

Apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua publică de canalizare din zonă.

Colectarea apelor pluviale din zona de parcare se va realiza prin intermediul de guri de scurgere cu sifon și depozit , amplasate conform sistematizării verticale și a amenajării parcarilor exterioare .

Debitul pluvial colectat va fi epurat într-un separator de hidrocarburi din beton armat cu: by-pass interior, filtru de coalescență și obturatoare automate, vopsit cu lac epoxidic. Separatorul de produse petroliere este conform cu specificațiile europene EN 858 -1 , OUG 195/2005 , precum și cu reglementările NTPA 001 sau 002/2002 . Separatorul se va monta îngropat fiind carosabil și echipat cu inele de ajustare pentru aducere la cota terenului natural .

Din separator apă va fi deversată în rețeaua de canalizare proiectată și mai departe în rețeaua de canalizare existentă în zonă , conform planului anexat , ținând cont că în zona amplasamentului sistemul de canalizare este unitar.

• Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a loturilor propuse se va realiza la rețeaua electrică existentă în zonă conform aviz CTE nr. 1005180499 / 20.04.2023 eliberat de Delgaz Grid.

• Telecomunicații



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



În zonă există rețele de telecomunicații, iar construcțiile propuse se vor racorda la acestea.

- **Alimentare cu căldură**

Încălzirea locuințelor se va realiza în sistem individual cu centrale termice de apartament pe gaz sau electrice.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz metan a imobilului se va realiza la rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zona conform aviz nr. 214175114 / 06.04.2023 eliberat de Delgaz Grid.

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Se vor utiliza platformele menajere existente pe domeniul public, în apropierea amplasamentului.

3.7 Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Astfel, prin regulamentul de urbanism se prevede utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activităților propuse, cu conservarea factorilor de mediu. Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- **Protecția calității apelor**

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă și de canalizare menajeră) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol a diverselor surse de poluanți.

Din procesul de construire nu rezultă substanțe care să afecteze calitatea apei, iar impactul funcțiunii propuse asupra corpurilor de apă de suprafață și a pânzei freatice este nesemnificativ.

- **Protecția aerului**

Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor – surse mobile care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Ținând cont de faptul că terenurile pe care se propun prezentele reglementări urbanistice se află într-o zonă de locuințe, autovehiculele care accesează zona sunt în număr redus iar circulația acestora nu poate produce o poluare care să afecteze în mod semnificativ calitatea aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În faza de execuție sursele de zgomot și vibrații sunt produse atât de acțiunile propriu-zise de muncă mecanizată cât și de traficul auto din zona de lucru.

În faza de exploatare a imobilelor datorită funcțiunii propuse nu există potențial pentru producerea de zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra locuitorilor.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Funcțiunea propusă nu va produce surse de radiații, nefiind necesare dotări, amenajări sau măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

- **Protecția solului și a subsolului**

Prin destinație propusă nu se produc surse de poluare a solului și subsolului.

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se vor respecta prevederile legale cu privire la gestionarea deșeurilor.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Amplasamentul studiat fiind situat în interiorul localității va funcționa ca parte componentă a acesteia, neexistând factori de perturbare a așezărilor umane sau a unor obiective de interes public.

- **Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament**

Eventualele deșeuri vor fi colectate în europubele pentru colectarea deșeurilor, dispuse pe spații special amenajate și transportate de societăți de salubritate autorizate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt căile de circulație și rețelele edilitare, situate în vestul și sudul amplasamentului.

Soluția de studiu propune amenajarea interioară a amplasamentului raportat la necesitățile impuse de funcțiunea propusă.

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații și domeniu privat a municipiului Roman. Terenul studiat nu este grevat de sarcini sau servituți, cu excepția dreptului de concesiune înscris în favoarea investitorului pentru parcelele NC 58184 și NC 59672.

Nu va fi cazul cedării sau vânzării vr-unei suprafețe de teren în favoarea domeniului public. Investitorul a concesiionat de la autoritățile locale parcelele care fac parte din domeniul privat al municipiului și care sunt reglementate prin prezenta documentație.

4. CONCLUZII și MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor propuse, precum și amenajarea incintelor cu spații verzi și ale carosabile și pietonale conform necesităților.

Consideram că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea funcțiunii actuale, într-o funcțiune similară și compatibilă cu cea existentă este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a unui teren format din terenul cu numărul cadastral 56679.

Lucrarea de față propune schimbarea funcțiunii zonei din **Zona P (zona parcuri si plantatii) cu subzona Ps (complex sportiv, stadion) in Zona L 1 Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)**

Prezentul Regulament de Urbanism conține prescripții și recomandări cu privire la organizarea terenului studiat în corelare cu vecinătățile, transpuse în indicatori urbanistici pentru zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, al ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 462 din 28.10.2020 emis de primăria municipiului Roman.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism -RLU- a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor legi, acte normative și acte de informare:

- Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism nr. 462 din 28.10.2020 eliberat de Primăria Municipiului Roman;
- Avizul de oportunitate nr. 22649 din 21.11.2019 eliberat de Primăria Municipiului Roman pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 462 din 28.10.2020 eliberat de Primăria Municipiului Roman, și obținute de inițiatorul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile stabilite în prezentul PUZ și RLU se vor aplica în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura după cum urmează:

- LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate după aprobarea PUZ și RLU, la construcțiile private sau publice, pe bază de Certificat de Urbanism emis de Primăria Roman cu avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

- LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit în Legea nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, în condițiile legii.

Zonificarea funcțională propusă este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” în care este evidențiat teritoriul reglementat și sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru ambele zone funcționale propuse.

• ***Terenuri agricole din extravilan***

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

• ***Terenuri agricole din intravilan***

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor agricole din intravilan.

• ***Suprafețe împădurite:***

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

• ***Resursele subsolului***

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

• ***Resursele de apă***

Amplasamentul studiat nu se află în albia minoră a unui râu sau cuveta unui lac. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

• ***Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate***

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



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Pentru păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, în zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică, identificate și delimitate ca atare, se vor respecta condițiile de autorizare a executării construcțiilor potrivit legii în funcție de particularitățile specifice fiecărei zone.

- **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate ca atare prin Hotărâre a Consiliului Județean Neamț, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Neamț, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În cazul în care în timpul lucrărilor de decapare a solului vegetal sau de efectuare a săpăturilor pentru fundații se descoperă puncte cu vestigii arheologice, investitorul va opri lucrările și va anunța DJC Neamț și Primăria municipiului Roman asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru ambele zone funcționale propuse.**

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) sau activități antropice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop protecția și întreținerea rețelelor de utilități publice.

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

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

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



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIAÇULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.
- În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- Clădirile vor fi amplasate la aliniamentul existent sau retrase față de acesta astfel:
 - a) la minim 10 m față de axul străzii Sucedava;
 - b) în cazul zonelor construite compact, construcțiile pot fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente.
 - c) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - a) conform codului civil, dar nu mai puțin de 1,5 m față de limitele laterale;
 - b) 3,0 m față de limita posterioară a parcelei.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu valoarea prevăzută în tabelul 2.2.2 din Normativul P118/1999, dar nu mai puțin de 8 m, asigurându-se respectarea prevederilor ordinului ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu privire la durata minimă de însorire a camerelor de locuit. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru ambele zone funcționale propuse.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 4,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Este permisă modificarea acceselor sau realizarea unor noi accese din drumul public, în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Roman.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.

- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:

- o investitorul/propietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- o investitorul/propietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
- o investitorul/propietarul se obligă să construiască noi rețele.

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

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Roman.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua publică de canalizare.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

- Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru ambele zone funcționale propuse.

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.
- o latura cea mai mică de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- o suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- o au acces cu lățime de minim 4 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.

- Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi



STR. LILIAÇULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMȚ
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism. Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelei, în afara circulației publice.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 10 % din suprafața terenului pentru care se eliberează autorizația de construire.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - o Împrejmuiri cu panouri opace, cu înălțimea soclului de minim 40 cm și maxim 60cm, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m;
 - o Împrejmuiri cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la realizarea împrejmuirilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul cu suprafața de 7288 m² se află în intravilanul municipiului Roman.

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă „L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri”.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1 – locuințe colective medii și mari cu P+3,4,5 niveluri

- **Utilizări admise**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime mediu și înalt (S+P+5)
 - Mobilier urban;
 - Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
 - Circulații și parcări – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
 - Locuri de joacă pentru copii;
 - Spații verzi amenajate.
- **Utilizări admise cu condiționări**
 - Activitățile actuale sunt permise în continuare;
 - se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața minimă de teren de 100 mp.;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



- produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente
- proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele
- acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.
- - se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip benzer doar pe fațade
- laterale cu obligativitatea obținerii avizelor Primăriei municipiului Roman și a
- Asociațiilor de locatari.
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse pe cât posibil la intersecții și se vor considera ca au o arie de servire de 250 metri;
- Garaje și anexe cu condiția ca finisajele și stilul arhitectural să fie armonizat cu clădirea principală;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- **Utilizări interzise**

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte
- funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu
- excepția celor specificate la utilizari admise cu conditionari;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru
- depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile
- sau toxice;
- - autobaze;
- - stații de intretinere auto;
- - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent și de stilul arhitectural general adoptat. În cazul acoperirii cu șarpante,



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 5° și 25°.

Nu se admit lucarne.

Culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, negru sau nuanțe de gri, maro, verde, ocru, etc.). Se interzice folosirea culorilor saturate sau stridente.

Se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejurimi, copertine sau alte elemente de construcție, cu excepția sticlei sablate (mată) care este permisă pentru orice utilizare.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Regimul de înălțime maxim admis** = S+P+5E;

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

- **Înălțimea maximă admisă** = 21,0 m (la ultimul atic retras/coamă)

Nu sunt permise mansardele la clădiri nici din faza de proiectare inițială nici ulterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor, prin mansardare sau schimbare de destinație a podurilor și transformare a acestora în spații utile.

Este permisă supraetajarea parțială o singură dată cu o suprafață de maxim 60 % din aria construită a etajului curent cu condiția încadrării indicilor urbanistici și a înălțimii clădirii în valorile maxime admise reglementate prin prezenta documentație, fără elaborarea unei noi documentații de urbanism.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis = 30 %

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis = 1,00

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Roman, valabil la data elaborării prezentei documentații, amplasamentul studiat se află în încadrat în UTR 5, zona funcțională P – zona parcuri și plantatii, subzona Ps – complex sportiv, stadion.

Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul periferic-urban și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare acest caracter al zonei și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit creșterea potențialului locativ și mărirea randamentului în exploatarea terenului studiat.

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea