

Beneficiar: **UNIUNEA ARMENILOR – SUCURSALA ROMAN**
Proiect: **AMPLASARE MONUMENT COMEMORATIV DE TIP KHACIKAR**
Adresa: **parcul de la Aleea Armenească, f.n., mun. Roman, jud. Neamț**
Faza: **P.U.D.**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	AMPLASARE MONUMENT COMEMORATIV DE TIP KHACIKAR
Inițiator (beneficiar)	UNIUNEA ARMENILOR – SUCURSALA ROMAN Str. Cuza Vodă nr. 65, mun. Roman, jud. Neamț
Elaborator (proiectant)	SC AFAL COM SRL , str. Mihai Eminescu nr.2 bl. D1, Sc. A, parter
Data elaborării	2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urmare solicitării adresate de Uniunea Armenilor – Sucursala Roman, cu sediul în str. Cuza Vodă nr. 65, mun. Roman, jud. Neamț reprezentată prin dl. Emanuel Nazaretian, către Primăria Municipiului Roman privind amplasarea unui **MONUMENT COMEMORATIV DE TIP KHACIKAR** în parcul de la Aleea Armenească, f.n., mun. Roman, jud. Neamț, Primăria Municipiului Roman certifică prin eliberarea Certificarului de Urbanism nr. 250 din 19.07.2022 posibilitatea amplasării obiectivului amintit mai sus în conformitate cu legislația în vigoare, **în urma elaborării și aprobării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD).**

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice „Școala armenească” și „Biserica Adormirea Maicii Domnului – fosta biserică armenească”, incluse în Lista Monumentelor Istorice din județul Neamț la poziția 383, cod NT-II-m-B-10657, respectiv poziția 393, cod NT-II-m-A-10666.

În conformitate cu H.C.L. nr. 68 din 30.04.2015, Consiliul Local Roman a atribuit și dat în folosință pe durata executării lucrărilor Uniunii Armenilor – Sucursala Roman terenul în suprafață de 2,00 mp pe care urmează a fi amplasată crucea comemorativă. Terenul se află în intravilanul localității și are destinația de curți-construcții.

Datorită dimensiunilor reduse a monumentului comemorativ, amplasarea noului obiectiv în zona de protecție a celor două monumente istorice menționate mai sus (biserica și școala armenescă) se va realiza fără a aduce prejudicii acestora.

Se propune varianta de amplasare a khacikarului în parcul domeniu public în zona centrală a parcului, în rondul de la intersecția celor patru alei pietonale principale.

Khacikarul va constitui un element important în mobilarea parcului și va valorifica memoria locului, strâns legat de moștenirea istorică și culturală lăsată de comunitatea armeană a orașului.

Amplasarea unui monument comemorativ de tip khacikar nu va împieta din punct de vedere urbanistic și arhitectural caracterul zonei.

de tip khacikar nu va împieta din punct de vedere urbanistic și arhitectural caracterul zonei.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

Conform Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, avizat și aprobat cu HCL Roman nr. 125 din 18.10.2010, terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. este situat în intravilanul municipiului Roman și face parte din UTR nr. 1., zona C – centrală, subzona ZCPMIS – D situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice, de arhitectură și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenești, Poșta Centrală. UTR nr. 1 este de interes arheologic.

Amplasarea obiectivului (monumentului comemorativ de tip khacikar) pe terenul propus în parcul de la Aleea Armenescă se poate realiza cu respectarea integrală a prevederilor și condițiilor impuse în PUG și Regulamentul Local de Urbanism.

Reglementările zonei (ZCPMIS D + CP 3) conform Regulamentului Local de Urbanism:

Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni (CP 3 – zonă centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție de 100 m de la monumente):

- Servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- Funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- Locuințe;
- Scuaruri plantate de interes public;

Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii.

Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.. În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

Orice demers constructiv în zona ZCPMIS D va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descărcarea arheologică a zonei. Orice intervenție în zonă se va face sub supraveghere arheologică.

În cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică.

Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

Amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționări

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule).

Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- 1) Funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale și cu caracterul clădirii din zona de protecție;
- 2) Funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- Depozitare de deșeuri, platforme de precollectare, depozite de materiale re folosibile;
- Activități productive și depozitari de orice tip;
- Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Amplasarea de panouri publicitare de tip banner pe oricare din fațadele obiectivelor publicitate.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**
 - **ZCPMIS D** – cu excepția parcelelor monumentelor istorice se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor; Se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă. Excepțional se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG. Este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și

suprafața parcelei mai mică de 150 mp. În cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 20,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 30,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

- **CP 3** – se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri.
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**
 - **ZCPMIS D** – construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;
 - **ZCPMIS D + CP 3** – se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4,0 metri.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
 - **ZCPMIS D** – ZCMIS D - cu excepția parcelelor monumentelor istorice în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri; ZCMIS D - cu excepția parcelelor monumentelor istorice - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau

unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,0 metri;
 - CP 3 — în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
 - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
 - în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - ZCMIS D + CP 3 - cu excepția parcelelor monumentelor istorice, pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - (1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri;
 - (2) curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri;
 - (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
 - ZCMIS D + CP 3— cu excepția parcelelor monumentelor istorice, clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
 - **Circulații și accese**
 - ZCMIS D + CP 3— parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate,
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - ZCMIS D + CP 3— în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va

face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

○ **Staționarea autovehiculelor**

- ZCMIS D + CP3 — nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;
- ZCMIS D + CP 3 — staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- - în cazut în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

○ **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- ZCMIS D — cu exepția parcelelor monumentelor istorice, în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile justificarea clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;
- în vecinătatea imediata a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor. ZCMIS D cu exepția parcelelor monumentelor istorice, în cazul reconstrucției unora dintre aceste clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se inserează. CP 3 — înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona ZCMIS D fără apariția unor calcane;
- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita
- distanței de 100 metri sau areglementarilor ce se vor stabili prin PUZ;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatoriu realizarea unui studiu de de punere in valoare si armonizare a constructiei noi cu monumentul.

○ **Aspectul exterior al clădirilor**

- ZCMIS D + CP 3— cu exepția parcelelor monumentelor istorice, orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii; În cadrul monumentelor se vor întocmi studii de specialitate și proiecte de reștraurare de către personal și firme atestate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile

clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Zonei protejate și la cea a zonei centrale;

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);
- față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);
- față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat
- vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,0 - 6.0 metri;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- CP 3 — intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.
- **Condiții de echipare edilitară**
 - **ZCPMIS D + CP 3** – toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- **Spații libere și spații plantate**
 - **ZCPMIS D + CP 3** – cu excepția parcelor monumentelor istorice se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor. Cu excepția parcelor monumentelor istorice, spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
 - În zonele de protecție sau a monumentelor istorice se va întocmi o amenajare peisagistică pentru punerea în valoare a monumentelor sau a valorilor urbanistice, arhitecturale, istorice de ansamblu.
 - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².
- **Împrejmuiri**
 - **ZCPMIS D + CP 3** – în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Pentru zonee protejate, monumente, împrejmuirile se vor realiza în caracterul epocii, în baza studiilor stilistice. În CP 3 se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.
- **Procent maxim de ocupare a terenului: 50%**
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului: 1,5**

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

La baza elaborării documentației în fază P.U.D. și în particular a planșelor de prezentare a soluțiilor de amplasare a monumentului comemorativ a stat studiul topografic în coordonate STEREO70.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Trama stradală a zonei studiate este compusă din aleile carosabile adiacente parcului din vecinătatea bisericii „Adormirea Maicii Domnului” fostă „Biserică Armenească” și a „Școlii Armenești” – obiective monument istoric și a blocurilor de locuințe cu regim de înălțime P+4.

În cadrul zonei studiate, rețeaua stradală formată din aleile carosabile cu două benzi de circulație, asigură preluarea necesarului capacității de transport prin legătura cu arterele principale, bulevardul Roman Mușat și strada Cuza Vodă.

În principal, terenul zonei studiate este delimitat la de strada Libertății și de aleile carosabile perimetrare parcului de odihnă cu două benzi de circulație.

Zona respectivă relaționează cu zona Primăriei și a Casei de Cultură.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața ocupată care face obiectul prezentului studiu este constituită din zona de recreere și odihnă a unui parc ce include și biserica monument istoric „Adormirea Maicii Domnului” fostă „Biserică Armenească”. Suprafața ocupată este de 5.515,0 mp., având drept limite și vecinătăți strada Libertății, strada Veronica Micle și aleile carosabile adiacente zonei studiate.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Conform bilanțului teritorial, suprafața totală de 5.515,0 mp este constituita din :

Suprafata construita - biserica	392,0 mp
Aria construita desfasurata	392,0 mp
Platforme betonate (teren sport)	753,0 mp
Trotuare	350,0 mp
Alei pietonale	1.040,0 mp
Loc de joaca	450,0 mp
Spatiu verde	2.530,0 mp

Terenul aferent amplasarii unui monument comemorativ de tip Khacikar este in suprafata de 2,0 mp fiind atribuit de Consiliul local prin HCL nr. 68 din 30.04.2015 , catre Uniunea Armenilor din Romania.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice „Școala armenească” și „Biserica Adormirea Maicii Domnului – fosta biserică armenească”, incluse în Lista Monumentelor Istorice din județul Neamț la poziția 383, cod NT-II-m-B-10657, respectiv poziția 393, cod NT-II-m-A-10666.

Prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

Conform Planului urbanistic general, terenul se afla situat in zona de referinta UTR . nr.1 ,zona C – centrala, subzona ZCPMIS- D –zpnă de interes arheologic . zona protejata monumente istorice ,de arhitectura si urbanism, Parc, zonă de odihnă și recreere.

Aflat intr-o zona centrala cu trafic greu si intens , parcul reprezinta pentru locuitorii din zona un loc de respiro binevenit.

3.5. Destinația clădirilor

Terenul în suprafață de 2,00 mp este situat în intravilanul municipiului Roman și are destinația de curți-construcții; aparține domeniului privat al municipiului Roman, se află în administrarea Consiliului Local și este atribuit în folosință gratuită pe durata executării lucrărilor de amplasare a monumentului comemorativ de tip khacikar Uniunii Armenilor din România – Sucursala Roman, conform HCL nr. 68 din 30.04.2015.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul în suprafață de 2,00 mp este situat în intravilanul municipiului Roman și are destinația de curți-construcții; aparține domeniului privat al municipiului Roman, se află în administrarea Consiliului Local și este atribuit în folosință gratuită pe durata executării lucrărilor de amplasare a monumentului comemorativ de tip khacikar Uniunii Armenilor din România – Sucursala Roman, conform HCL nr. 68 din 30.04.2015.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Podișul Moldovenesc. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține Vorlandului Carpaților Orientali, sub care se afundă în trepte.

Conform studiilor geotehnice efectuate în zonă, formațiunea geologică de bază (roca de bază), de vârstă bessarabiană, având grosimea cuprinsă între 400 și 800 m, este constituită dintr-o serie predominant nisipoasă cu intercalații de marne cenușii nisipoase și gresii calcaroase.

Formațiunea acoperitoare aparține perioadei cuaternare și cuprinde depozite loessoide, constituite din praf argilos și argilă prăfoasă, cât și depozite antropice, provenite din demolări.

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râurile Moldova și Siret, dar amplasamentul se află la o distanță mare de ambele râuri și nu există pericol de inundație.

Amplasamentul studiat se află, de asemenea, într-o zonă stabilă, fără pericolul declanșării de alunecări de teren, iar terenul pe care urmează a se amplasa obiectivul este plat.

Condițiile geotehnice, conform studiilor efectuate în zonă, stabilesc următoarea structură geologică (stratificație):

- 0,00 – 0,10 m sol vegetal;
- 0,10 – 2,70 m umplutură;
- 2,70 – 3,90 m praf argilos galben-cafeniu;
- 3,90 – 5,60 m praf argilos gălbui;

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77, în zona amplasamentului este de 0,90 - 1,00 M, de la cota terenului natural.

3.8. Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane în zona amplasamentului studiat se găsește sub cota de fundare a soclului monumentului comemorativ propus.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de referință de 100 ani, este $a_g = 0,35$ g.

Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat este $T_c = 0,7$ sec.

3.10. Analiza fondului construit existent

Conform Planului Urbanistic General, Zona analizată este situată în U.T.R. nr.1, Zona C – Centrală, subzona ZCPMIS – D situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice de arhitectură și urbanism, valori istorice și arheologice. Pe terenul studiat se află biserica "Adormirea Maicii Domnului" – fostă "Biserică Armenească" inclusă în L.M.I. cod NT-II-m-A-10666.

Pe lângă biserica monument istoric amintită mai sus, parcela studiată reprezintă o zonă de recreere și odihnă pentru locuitorii din ansamblul de locuințe adiacent acesteia.

Astfel, suprafața terenului studiat de 5.515,0mp este constituită din suprafața construită a bisericii de 392,0mp, de alei pietonale, platforme betonate pentru terenuri de sport, loc de joacă amenajat pentru copii și spațiu verde plantat, date prezentate în bilanțul teritorial.

Gradul de ocupare al terenului este cel stabilit prin P.U.G., fiind excluse posibilități de amplasare și dezvoltare a unor obiective importante, având în vedere zona de protecție a monumentului istoric ca și de suprafața de spațiu verde necesară pe cap de locuitor stabilită prin lege (26 mp, spațiu verde / cap de locuitor).

În concluzie, suprafața ocupată cu noul amplasament – monument comemorativ de cca 2,0mp, nu constituie o intervenție majoră cu consecințe asupra sitului respectiv, ci din contră vine să amplifice interesul celor din zonă și nu numai.

3.11. Echiparea existentă

În zonă există rețele tehnico-edilitare (apă-canal, gaz, energie electrică, rețele de telefonie). Rețelele edilitare ce deservește clădirile învecinate sunt îngropate sub străzile perimetrice ale parcului. Rețeaua electrică ce alimentează cu energie electrică stâlpii de iluminat din interiorul parcului traversează terenul aferent acestuia, analizat în cadrul prezentei documentații.

Disponibilitatea acestora în plan va fi stabilită prin avizele obținute de la furnizorii de energie din zonă, ce dețin rețelele respective.

În privința iluminatului pe timp de noapte a monumentului propunem soluția cu **proiector solar cu LED, cu telecomandă – varianta energie verde**.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Tema prezentului PUD este de a studia posibilitatea amplasării unui monument comemorativ de tip khacikar în parcul de la Aleea Armenească, municipiul Roman, jud. Neamț.

Obiectivul nu necesită racordul la utilitățile din zonă.

Pentru perioada de noapte, se propune amplasarea unor reflectoare alimentate de la panouri fotovoltaice, care vor pune în evidență monumentul printr-un iluminat arhitectural ce folosește energia verde.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul, monument de for public, amplasat în spațiul verde al unui parc existent, va constitui un punct de interes, îmbogățind în final imaginea arhitectural-urbanistică a cartierului de locuințe.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Nu este cazul.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Compozițional, proiectul propune în spațiul studiat, realizarea unui monument de for public, poziționat în spațiul verde adiacent bisericii monument istoric. În varianta de amplasament, distanțele față de arterele principale, alinierea la frontul stradal precum și regimul de înălțime se încadrează în condiționările stabilite prin P.U.G. precum și conform prevederilor din R.L.U. – ZCPMIS – Zonă de protecție monumente istorice.

Accesul pietonal la monument în incinta parcului se realizează prin intermediul aleilor existente ce fac legătura direct cu trotuarele aferente străzilor și aleilor carosabile adiacente parcului.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Beneficiarul, Uniunea Armenilor – Sucursala Roman a pus la dispoziția proiectantului o serie de imagini cu monumentul comemorativ, lucrare executată de către beneficiar, constituită din două elemente: soclul cu înălțime de 0,60m și monumentul propriu-zis de 1,80m înălțime, ambele realizate din piatră naturală de tip vulcanic având fațada principală acoperită cu motive decorative specifice culturii armenesti și un text în două limbi (română și armeană).

Monumentul, având o înălțime totală de 2,40m ce cuprinde și un soclu de susținere adecvat, considerăm că se poate încadra în spațiul urbanistic studiat, ținând cont și de relațiile ce vor fi stabilite cu zona adiacentă.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În varianta studiată de amplasare a monumentului nu se impun intervenții în ceea ce privește accesul pietonal necesar pentru acces la locul de amplasare a monumentului numit „la rond”.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Obiectivul ce urmează a fi amplasat în varianta adoptată se va integra cu ușurință în situl zonei fără a crea disconfort vizual prin dimensiuni și materialele folosite.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Conform datelor prezentate în PUG precum și celor aferente zonei protejate, s-a ținut seama în totalitate de cerințele și condiționările stabilite în elaborarea prezentei documentații.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Realizarea viitoare de obiective publice în vecinătatea amplasamentului se va putea realiza numai cu respectarea legislației în vigoare și pe baza autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Roman.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

O analiză pertinentă a situației existente impune măsuri de reabilitare a aleilor pietonale, amplasarea în spațiile verzi a unor zone floricole care pe perioada primăvară - toamnă să creeze o atmosfera plăcută zonei în funcție de posibilitățile bugetare ale primăriei.

4.13. Profiluri transversale specifice

Zona studiată dispune numai de alei pietonale, având lățimea de două fluxuri a 0,75m fiecare, sens în care profilurile transversale sunt prezentate în planșele desenate.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În varianta prezentată pentru amplasarea monumentului comemorativ, activitățile de sistematizare verticală constau în lucrări la platforma betonată de amplasare a acestuia

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul. Amplasarea monumentului comemorativ pe terenul atribuit prin H.C.L. nr. 68 din 30.04.2015 nu implică alinierea acestuia la construcțiile existente în zonă. În interiorul parcului nu există clădiri care să formeze un aliniament relevant în contextul amplasării obiectivului propus.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H cruce = 1,80 m; H soclu = 0,60 m; H monument (cruce + soclu) = 2,40 m

H max monument (în cazul amplasării acestuia pe un postament) = 3,20 m de la ± 0.00

H max impus de C.U. (cu referință la blocurile P+4) = 14,00 m

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 7,1%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 7,14 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a P.O.T. este de 50%.

4.16. Coeficientul de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0,07

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,071

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de 1,5.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Atât zona studiată cât și cea adiacentă, aferentă U.T.R. nr.1 – Zonă centrală, dispune de utilități care asigură o funcționare optimă a întregului cartier, astfel:

Alimentarea cu energie electrică;

Alimentare cu apă;

Canalizare/ ape uzate menajere;

Alimentare cu gaze naturale;

Instalații de telecomunicații;

Agentul termic este asigurat prin centrale murale de apartament ce funcționează cu combustibil gaz metan.

Amplasarea monumentului de for public, nu necesită racordarea acestuia la niciuna din utilitățile menționate mai sus.

În ceea ce privește iluminatul pe timp de noapte al monumentului, se va folosi ca sursă energie verde prin amplasarea unui proiector solar cu led 6000 Lumeni acționat cu telecomandă.

4.18. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafață teren - S.T.	5.515,0	100	7,1	0,07
Suprafață construită	392,0	7,1		
Suprafata desfasurata	392,0			
Platforme betonate (teren sport)	753,0	13,65		
Trotuare	350,0	6,34		
Alei pietonale	1.040,0	18,85		
Loc de joaca	450,0	8,16		
Spații verzi amenajate	2.530,0	45,90		
BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ				
Parcela	PROPUȘ		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafață teren - S.T.	5.515,0	100	7,14	0,071
Suprafață construită	394,0	7,14		
Suprafata desfasurata	394,0			
Platforme betonate (teren sport)	753,0	13,65		
Trotuare	350,0	6,34		
Alei pietonale	1.050,0	19,03		
Loc de joaca	450,0	8,15		
Spații verzi amenajate	2.518,0	45,69		

5. CONCLUZII

Amplasarea noului obiectiv – monument comemorativ de tip khacikar, lucrare de sculptură în piatră naturală vulcanică, în parcul din vecinătatea fostei Biserici Armenești, reprezintă dorința comunității armenești din municipiul Roman, în ideea de a îmbogăți zestrea de artă a municipiului din punct de vedere religios și cultural. Amplasarea monumentului amintit mai sus reprezintă totodată și o recunoaștere a impactului pe care l-a avut în viața spirituală și culturală a Romanului în decursul timpului comunitatea armeană din oraș.

Prin amplasarea obiectivului în varianta prezentată, în spațiul de recreere și odihnă adiacent bisericii "Adormirea Maicii Domnului" fostă "Biserica Armenească", monument istoric și de arhitectură s-a dorit realizarea unei simbioze între monumentul comemorativ și monumentul istoric.

Planul Urbanistic de Detaliu prezentat își propune o intervenție de arhitectură și urbanism în zona studiată, în care dimensiunile în plan și regimul de înălțime al obiectivului propus a se realiza să nu agreseze zona și totodată să se încadreze în ambientul existent.

6. ANEXE

- Ridicarea topografică – STEREO70;
- Fotografii actuale (2023).



Imagini foto

"Amplasare monument comemorativ
de tip khacikar"



*Imagini cu biserica "Adormirea Maicii Domnului"
fosta "Biserica Armeneasca" LMI: NT-II-m-A-10666*





Amplasament monument stabilit "la rond"





Imagini parc spatiu verde plantat si dotari





Loc de joaca pentru copii





Termin de activitati sportive

