



**AXA ATELIER DE ARHITECTURA**  
Proiectant specialitate **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**  
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași  
C.U.I. 19776526/10.08.2008  
email: [arh.dragosciolacu@gmail.com](mailto:arh.dragosciolacu@gmail.com)

## **BENEFICIAR**

**Municipiul  
Roman**

## **AMPLASAMENT**

Str. Vasile Lupu,  
nr. 173, mun.  
Roman, jud. Neamț

## **PROIECT NR.**

**06 / 2024**

## **FAZA**

**P.U.D.**

# **P.U.D.**

## **MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE**

**EXTIDEREA ȘI MODERNIZAREA COMPLEXULUI  
DE AGREMENT ȘTRAND "MOLDOVA" PRIN  
AMENAJAREA UNEI STRUCTURI INTEGRATE  
DE AGREMENT AQUA ROMAN PARK  
ȘI REAMENAJAREA ZONEI PENTRU  
SPORIREA ACTIVITĂȚII**



## AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant specialitate  
**B.I.A. CIOLACU DRAGOȘ**  
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași  
C.U.I. 19776526/10.08.2008  
[arh.dragosciolacu@gmail.com](mailto:arh.dragosciolacu@gmail.com)

**BENEFICIAR**  
MUNICIPIUL ROMAN  
**PROIECT**  
06 / 2024  
**FAZA**  
PUD

# FOAIE DE CAPĂT

**INVESTIȚIE:** EXTIDEREA ȘI MODERNIZAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT ȘTRAND "MOLDOVA" PRIN AMENAJAREA UNEI STRUCTURI INTEGRATE DE AGREMENT AQUA ROMAN PARK ȘI REAMENAJAREA ZONEI PENTRU SPORIREA ACTIVITĂȚII

**BENEFICIAR:** MUNICIPIUL ROMAN  
**AMPLASAMENT:** str. Romană Vodă, nr. 1, mun. Roman, jud. Neamț  
**PROIECT:** nr. 06/2024  
**DATA:** 11/ 2024

**COLECTIV ELABORARE**

**PROIECTANT GENERAL:**  
**S.C. KANGO PROIECT SRL**  
*Manager proiect – Ing. BODOGA ȘTEFAN*

**URBANISM:**  
**AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ**  
**B.I.A. CIOLACU DRAGOȘ**  
*Șef proiect - Arh. CIOLACU DRAGOȘ*



**UTILITĂȚI:**  
**S.C.**  
*Ing.*

**PLAN TOPOGRAFIC:**  
**S.C. TOPO CAD DRIMBOI SRL**  
*Ing. CONSTANTIN DRIMBOI*

**STUDIU GEOTEHNIC:**  
**S.C.**  
*Ing.*



## AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant specialitate  
**B.I.A. CIOLACU DRAGOS**  
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași  
C.U.I. 19776526/10.08.2008  
[arh.dragosciolacu@gmail.com](mailto:arh.dragosciolacu@gmail.com)

**BENEFICIAR**  
MUNICIPIUL ROMAN  
**PROIECT**  
06 / 2024  
**FAZA**  
PUD

# BORDEROU

( cuprins piese scrise și desenate )

## Volumul A: PIESE SCRISE

### I. MEMORIU JUSTIFICATIV

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Cadrul legal de elaborare P.U.D.
- 1.3. Obiectul lucrării

#### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate
  - 2.1.1. *Situarea obiectivului în cadrul localității*
  - 2.1.2. *Concluziile studiilor de fundamentare*
  - 2.1.3. *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism*
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

#### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare, etc)
- 3.12. Disfuncționalități
- 3.13. Echiparea existentă

#### 4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiective noi solicitate prin tema - program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
  - 4.2.1. *Utilizări admise*
  - 4.2.2. *Utilizări admise cu condiționări*
  - 4.2.3. *Utilizări interzise*
  - 4.2.4. *Amplasarea clădirilor față de aliniament*
  - 4.2.5. *Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*



## AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant specialitate  
**B.I.A. CIOLACU DRAGOS**  
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași  
C.U.I. 19776526/10.08.2008

[arh.dragosciolacu@gmail.com](mailto:arh.dragosciolacu@gmail.com)

**BENEFICIAR**  
MUNICIPIUL ROMAN

**PROIECT**

06 / 2024

**FAZA**

PUD

- 4.2.6. *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării (după caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regim de construire
  - 4.15.1. *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H)*
  - 4.15.2. *Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)*
  - 4.15.3. *Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)*
  - 4.15.4. *Împrejmuiri*
- 4.16. Asigurarea utilităților (*surse, rețele, racorduri*)
  - 4.16.1. *Alimentare cu apă*
  - 4.16.2. *Canalizare*
  - 4.16.3. *Alimentare cu energie electrică*
  - 4.16.4. *Alimentare cu gaze naturale*
  - 4.16.5. *Telecomunicații*
  - 4.16.6. *Alimentare cu energie termică*
  - 4.16.7. *Salubritate*
- 4.17. Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (*existent și propus*)

## 5. CONCLUZII

- 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

## Volumul B: PIESE DESENATE



## AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant specialitate  
**B.I.A. CIOLACU DRAGOS**  
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași  
C.U.I. 19776526/10.08.2008

[arh.dragosciolacu@gmail.com](mailto:arh.dragosciolacu@gmail.com)

**BENEFICIAR**  
MUNICIPIUL ROMAN

**PROIECT**

06 / 2024

**FAZA**

PUD

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc.:1:20000	<b>U.00</b>
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc.:1:10000	<b>U.0</b>
3. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc.:1:1000	<b>U.1</b>
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE	sc.:1:500	<b>U.2</b>
5. REGLEMENTĂRI EDILITARE	sc.:1:1000	<b>U.3</b>
6. REGIMUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	sc.:1:1000	<b>U.4</b>



Proiectant de specialitate  
arh. Dragoș Ciolacu



Întocmit,  
arh. Andrei Trofin



## VOLUMUL A: piese scrise

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumire investiție:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT ȘTRAND "MOLDOVA" PRIN AMENAJAREA UNEI STRUCTURI INTEGRATE DE AGREMENT AQUA ROMAN PARK ȘI REAMENAJAREA ZONEI PENTRU SPORIREA ACTIVITĂȚII
• Amplasament:	Str. Vasile Lupu, Victor Hugo, mun. Roman, jud. Neamț
• Beneficiar:	<b>MUNICIPIUL ROMAN</b>
• Proiectant:	AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ , B.I.A. CIOLACU DRAGOȘ ( <i>proiectant specialitate</i> ) adresa: str. Păcurari, mun. Iași, jud. Iași;
• Proiect:	06 / 2024
• Data elaborării:	Noiembrie 2024
• Faza de proiectare:	P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
• Certificat urbanism:	193 / 28.05.2024

### 1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE P.U.D.

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate;



- Ordin nr. 37/N/08.06.2000 – G.M. 009-2000 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;
- O.M.S. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin O.M.S. 119/2014
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 republicată și Normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 1943/2001;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 213/1998 privind administrația publică locală, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul MLPAT 10/N/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Legea nr. 43/27.12.1975 pentru stabilirea normelor privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- OUG 7/2010 privind modificarea și completarea OUG 43/1997 privind regimul drumurilor;

### 1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, potrivit prevederilor art.48.(1) din Lege.

P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, corelate cu condiționările certificatului de urbanism.

Scopul planului urbanistic de detaliu este de a stabili criteriile de inserție a obiectului ce se va realiza în relația cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior, care să valorifice specificul și peisajul zonei.

**Obiectul lucrării.** Obiectivul acestui Plan Urbanistic de Detaliu este de a stabili regulile și condițiile pentru extinderea și modernizarea Complexului de Agrement Ștrand „Moldova”, situat într-o zonă cu mare potențial recreațional. Zona este deja bine frecventată, fiind situată în apropierea unui ștrand, a unui stadion de fotbal și a unui parc urban.



Proiectul va contribui la dezvoltarea zonei prin adăugarea unui Aqua Park, amenajarea unei grădini private pentru complex, crearea unui loc de joacă în aer liber pentru copii, reabilitarea spațiilor verzi existente și construirea unei noi clădiri multifuncționale cu un regim de înălțime subsol + parter + etaj și o înălțime maxima de +15.50m. Tema propusă se constituie într-un studiu ce constă în propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea/modificarea unor funcțiuni care vor defini zona și relațiile ei cu zonele învecinate și, în același timp, definirea unor reglementări ce vor sta la baza dezvoltării urbanistice viitoare.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE**

#### **2.1.1. Situatia obiectivului în cadrul localității**

Terenul studiat se află în intravilanul localității municipiului Roman, în partea de sud a orașului, în apropierea stadionului Moldova și a ștrandului Moldova.

#### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Anterior P.U.D.-ului actual a fost aprobat și avizat prin H.C.L. în anul 2006 P.U.G. "Plan Urbanistic General al Municipiului Roman"

Nu au fost elaborate alte documentații urbanistice pentru amplasamentul studiat.

#### **2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism**

În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G. "Plan Urbanistic General al Municipiului Roman" și certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Roman sunt prevăzute:

- U.T.R. 5 – zona P – parcuri și plantații, subzona Ps – complex sportiv, stadion și subzona Pa – agrement și U.T.R. 7 – zona LI – locuințe colective medii (P+3+5/P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

### **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

#### Plan topografic:

Plan topografic prezintă informații utile analizelor specifice ce se întocmesc la nivel de P.U.D. astfel:

- situația actuală din punct de vedere al analizei topografice;
- tipologia și dispunerea loturilor în zonă, elemente necesare la analiza parcelarului și la stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor;
- evidențierea corectă a fondului construit existent - construcții supraterane, drumuri modernizate sau provizorii - cu relațiile și interconstrucțiile ce s-au constituit în timp în zona;
- poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare (rețeaua electrică, rețeaua de gaze naturale, canalizare, etc);
- situația juridică a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a construcției;





Concluzii conform planului topografic:

- amplasamentul studiat prezintă un contur neregulat lipsit de declivități, favorabil pentru temă studiată;
- în apropierea amplasamentului sunt prezente rețele de utilități publice (energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale)

În baza prevederilor legale, s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Concluzii conform studiului geotehnic:

- Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.
- Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.
- Atât suprastructura clădirilor propuse, cât și infrastructura acestora, va fi realizată în conformitate cu recomandările studiului geotehnic, anexat prezentei documentații.
- Se recomandă, ca odată cu realizarea infrastructurii, să se pozeze întreg sistemul de rețele hidroedilitare, proiectat în incintă, și să se pună în concordanță cu recomandările din normativul P7-2000. Rețelele hidroedilitare vor fi proiectate în conformitate cu recomandările studiului geotehnic.
- **Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată și nu este supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă din precipitații (valorile factorului de stabilitate sunt superioare valorii minime de  $f_s=1.25$ ). De asemenea, amplasamentul nu este supus pericolului inundațiilor**

➤ P.U.G. Roman

Anterior P.U.D.-ului actual a fost aprobat și avizat prin H.C.L. în anul 2006 P.U.G. "Plan Urbanistic General al Municipiului Roman"

Studii de fundamentare aferente P.U.G. Roman (studiul de locuire, studiul de dotări, studiul de mediu, studiul demografic, echipare tehnico-edilitară, studiu spații verzi, ș.a.)

În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G. "Plan Urbanistic General al Municipiului Roman" și certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Roman sunt prevăzute:

- U.T.R. 5 – zona P – parcuri și plantații, subzona Ps – complex sportiv, stadion și subzona Pa – agrement și U.T.R. 7 – zona LI – locuințe colective medii (P+3+5/P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Circulația locală majoră între zonele funcționale și cele de locuit se desfășoară pe strada Victor Hugo și strada Vasile Lupu, strazi de legătură între zona centrală și zona de sud, unde se află zona de agrement a orașului. Parcela care face obiectul P.U.D. beneficiază de posibilitate de acces direct la circulația publică carosabilă și pietonală din strada Victor Hugo (est), propusă pentru modernizare și strada Vasile Lupu (vest) prin aleea pietonală ce străbate parcul de la vest spre est.

Deasemeni se propune o nouă artera de circulație, prin prelungirea strazii Victor Hugo spre sud, ce va parcurge parcul de agrement pe latura sudică și se va intersecta cu strada Vasile Lupu spre vest.

Căile de comunicație a zonei sunt de tip urban, echipate corespunzător din punct de vedere al circulațiilor auto, necesitând reparații periodice ale suprafeței carosabile, reabilitarea trotuarelor și amenajarea de spații verzi și locuri de parcare.



### 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul studiat supus pentru modernizare este de 100.583,00mp, din care 11.291mp va fi propus pentru amenajarea unei structuri de agrement Aqua Park. Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Vecinătăți:

N - Nord :	Biserica Sf. Părinți Ioachim și Ana, Nr. Cad 58347, 56706, 53905, 61162;
S - Sud :	Cale de acces și Stadion Moldova.;
E - Est :	Strada Victor Hugo;
V - Vest :	Nr. cad 59105 Ștrand Moldova .

În conformitate cu reglementările stabilite prin P.U.G.:

- Procentul de ocupare al terenului:  
P.O.T. = 30 % pentru locuințe colective P+8E  
P.O.T. = 25 % pentru locuințe individuale  
P.O.T. = 35 % pentru instituții și servicii
- Coeficientul de utilizare al terenului:  
C.O.T. = 2,7 % pentru locuințe colective P+8E  
C.U.T. = 0,75 % pentru locuințe individuale  
C.U.T. = 1,5 % pentru instituții și servicii

### 3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE, SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

➤ Suprafețe de teren construite: în prezent nu sunt amplasate construcții pe teren

Suprafețe de teren libere: conform extraselor de carte funciară parcelele propuse pentru studiu, ce face obiectul P.U.D. au suprafața de:

Nr. cadastral	Suprafață mp
59155	4.207
61420	6.231
59082	81
61832	772
61420	6.231
<b>TOTAL</b>	<b>11.291</b>

Suprafață totală propusă pentru modernizare, conform certificatului de urbanism și a extraselor de carte funciar cu același număr cadastral este:



Nr. cadastral	Suprafață mp
59155	4.207
61420	6.231
61433	1.985
59082	81
61832	772
61835	1.343
61833	85.964
<b>TOTAL</b>	<b>100.583,00</b>

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei este predominant urban, cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime redus.

Amplasarea construcțiilor într-o astfel de zonă necesită dotări edilitare minime dar cu posibilitatea de dezvoltare pe viitor. În apropierea amplasamentului sunt prezente rețele tehnico edilitare de electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naționale, telefonie și internet.

Zona studiată din apropierea amplasamentului necesită reînnoirea fondului construit, prin reabilitarea construcțiilor existente sau amplasarea de construcții noi cu arhitectură modernă ce pot îmbunătăți spațiul vizual exterior, reabilitarea sau înlocuirea împrejurimilor degradate, reamenajarea și completarea spațiilor verzi, toaletarea și completarea cu arbori/arbuști și amenajări peisagistice, dotarea cu mobilier urban și edilitar modern.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Pe terenul studiat NU sunt amplasate construcții.

Clădiri în vecinătatea zonei studiate:

N - Nord : Clădire de cult Biserica Sf. Părinți Ioachim și Ana, anexe, locuințe colective și anexe – P, P+4;

S - Sud : Stadion Moldova;

E - Est : locuințe colective și anexe – P, P+4E;

V - Vest : Ștrand Moldova și anexe afrente;

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat în suprafață de 100.583,00 mp are destinația de curți – construcții și aparține parțial domeniului public și parțial domeniului privat al Municipiului Roman. Arealul studiat nu se află în zona protejată sau cu interdicție de construire și nu grevează asupra imobilelor alte destinații stabilite prin documentațiile de urbanism.



### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

În baza prevederilor legale, s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat. *Concluzii conform studiului geotehnic:*

- Nu se semnalează pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Amplasamentul studiat nu este supus inundațiilor, alunecărilor de teren sau viiturilor de apă din precipitații, în condițiile date.

Amplasamentul are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări, iar construcțiile din zonă nu au degradări determinate de instabilitatea terenului.

Adâncimea de fundare se va stabili la faza de proiectare D.T.A.C. și P.th.

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN**

Pe teren NU au fost evidențiate beciuri, hrube, umpluturi. Terenul prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecări de teren) sau inundații.

Terenul este liber pentru construcții.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. Deasemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

### **3.10. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Conform Normativului P100-1/2013 "Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri" amplasamentul se încadrează în zona seismică C și are următoarele caracteristici:

- *acelerația terenului pentru proiectare*  $a_g = 0.25g$
- *perioada de colț*  $T_c = 0,7s$

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Caracterul zonei este predominant urban, cu locuințe colective, clădiri de cult, anexe tip garaj, zonă de agrement, cu regim de înălțime redus.

Amplasarea construcțiilor într-o astfel de zonă necesită dotări edilitare minime dar cu posibilitatea de dezvoltare pe viitor. În apropierea amplasamentului sunt prezente rețele tehnico edilitare de electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet.

Zona studiată din apropierea amplasamentului necesită reînnoirea fondului construit, prin reabilitarea construcțiilor existente sau amplasarea de construcții noi cu arhitectură modernă ce pot îmbunătăți spațiul vizual exterior, reabilitarea sau înlocuirea împrejurimilor degradate, reamenajarea și completarea spațiilor verzi, toaletarea și completarea cu arbori/arbuști și amenajări peisagistice, dotarea cu mobilier urban și edilitar modern.



Calitatea fondului construit este în stare medie. Construcțiile din zonă au acoperiș șarpantă și/sau terasă, cu structură metalică, zidărie portantă sau cadre beton armat, panouri prefabricate, iar regimul de înălțime al zonei este P, P+1E, P+4E. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit a permis asigurarea spațiilor verzi pentru fiecare construcție.

Nu sunt semnalate riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate.

### 3.12. DISFUNȚIONALITĂȚI

Conform analizelor efectuate, se constată următoarele disfuncționalități ale zonei studiate:

- Construcții existente învecinate cu aspect degradat;
- Împrejmuiri existente învecinate cu aspect degradat;
- Spații verzi îmbătrânite și neîntreținute
- Echipamente și dotări tehnico-edilitare vizibile și/sau degradate;
- Poluarea aerului cu praf și noxe de eșapament cauzată de traficul rutier;
- Poluarea fonică determinată de traficul rutier;

### 3.13. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona studiată există rețea de energie electrică, apă și canalizare, gaz metan și telecomunicații în spațiul public al străzii Victor Hugo și a străzii Vasile Lupu.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în sistemul de colectare existent al municipiului Roman.

Apa potabilă se va prelua din rețeaua publică existentă.

Rețelele publice vor fi extinse de beneficiar conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități, pe cheltuiala proprie până în dreptul și în interiorul parcelei care face obiectul P.U.D..

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

La solicitarea beneficiarului pe amplasamentul studiat se propun noi obiective:

Obiectivul acestui Plan Urbanistic de Detaliu este de a stabili regulile și condițiile pentru extinderea și modernizarea Complexului de Agrement Ștrand „Moldova”, situat într-o zonă cu mare potențial recreațional. Zona este deja bine frecventată, fiind situată în apropierea unui ștrand, a unui stadion de fotbal și a unui parc urban.

Proiectul va contribui la dezvoltarea zonei prin adăugarea unui Aqua Park, amenajarea unei grădini private pentru complex, crearea unui loc de joacă în aer liber pentru copii, reabilitarea spațiilor verzi existente și construirea unei noi clădiri multifuncționale.

#### Obiectivele Proiectului

- Crearea unei structuri integrate de agrement care să ofere facilități moderne și atractive pentru diverse categorii de vârstă și preferințe recreative.
- Îmbunătățirea calității mediului urban și a peisajului prin amenajarea spațiilor verzi și printr-o abordare arhitecturală și peisagistică coerentă, estetică și funcțională.
- Asigurarea unui impact minim asupra mediului natural prin soluții de construcție și amenajare sustenabile, protejând biodiversitatea și integrând elemente ecologice în peisajul zonei.
- Creșterea atractivității turistice și economice a zonei de agrement.



- O grădină privată adiacentă Aqua Park-ului va fi amenajată pentru a oferi o oază de relaxare cu vegetație, alei pietonale și spații de relaxare.
- Locul de joacă pentru copii va fi amplasat în aer liber și va include echipamente de joacă sigure și moderne.
- Spațiile verzi existente vor fi reamenajate și revitalizate pentru a îmbunătăți estetica peisagistică și a crește biodiversitatea.
- Se vor planta arbori și arbuști autohtoni, iar spațiile verzi vor fi integrate armonios cu restul complexului prin poteci pietonale și zone de relaxare.
- Sistemele de irigații eficiente și durabile vor fi prevăzute pentru a menține sănătatea spațiilor verzi pe termen lung, iar iluminatul va fi realizat cu corpuri de iluminat eficiente energetic.
- Creșterea gradului de exigență privind calitățile estetice ale spațiilor
- Folosirea unor soluții volumetrice care să integreze construcțiile propuse și să valorifice elementele cadrului natural.

Prin prezenta documentație se propune modificarea/detalierea prevederilor de urbanism în vigoare, în vederea realizării investiției propuse.

## **4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

Conform certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Roman pentru U.T.R. 5 – zona P – parcuri și plantații, subzona Ps – complex sportiv, stadion și subzona Pa – agrement și U.T.R. 7 – zona LI – locuințe colective medii (P+3+5/ P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale, se pot reglementa:

### **4.2.1. Utilizări admise**

#### ***UTR 5- funcțiunea dominantă este cea de parcuri, complexe sportive, spații verzi, plantații***

- Se pot realiza plantații decorative și spații pentru odihnă;
- Circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plante;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Construcții compatibile cu zona, dar nu mai multe de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației PUD ce va fi supusă aprobării legale;
- Amenajarea și reamenajarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării PUD;

### **4.2.2. Utilizări interzise**

- Orice intervenție care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate;
- Construcțiile care conduc la deregradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate, spații verzi;
- Orice schimbare ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;

### **4.2.3. Utilizări admise**

#### ***UTR 7- funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire***

- Locuințe, construcții aferente echipării tehnico – edilitare și amenajări aferente locuințelor (*căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sport pentru tineret, imprejmui, lucrări tehnico – edilitare*);



#### **4.2.4. Utilizări admise cu condiționări**

- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit;
- Locuințele sociale nu vor depăși 20% - 30% din numărul total al locuințelor și nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte;
- Se admite amplasarea panourilor publicitare de tip bener doar pe fațadele laterale;

#### **4.2.5. Utilizări interzise**

- Se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele enumerate mai sus;
- Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- Se interzice utilizarea reclamelor care blochează perspectivele, alterează fațada clădirilor și contravin normelor estetice sau mediul natural;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp Adc, generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitarea en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Service auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și/sau colectarea apelor meteorice

#### **4.2.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Clădirile nu se vor retrage cu o distanță mai mare de 4,00m de la aliniamentul stabilit prin regulamentul PUD și pot avea "ieșinduri" (console, bowindow-uri, etc) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite;

#### **4.2.7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Construcțiile se vor amplasa la distanța de:
  - minim 1,00 m (cu respectarea codului civil) de la limita laterală spre nord (N);
  - minim 1,00 m (cu respectarea codului civil) de la limita laterală spre vest (V);
  - minim 3,00 m de la limita posterioară spre est (E);
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție împotriva incendiilor și alte norme tehnice specifice.



#### **4.2.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanțele între clădiri vor fi egale sau mai mari decât media înălțimilor opuse, dar nu mai puțin de 3m;
- Distanța de mai sus se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție împotriva incendiilor și alte norme tehnice specifice.

#### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ**

La solicitarea beneficiarului pe amplasamentul studiat se propune amplasarea unei clădiri cu funcțiuni conexe temei Aqua Park prin extinderea complexului de Agrement Ștrand "Moldova"

- Suprafață teren propusă pentru extindere și modernizare : 100.583,00 mp
- Suprafață teren propusă pentru construcție: 11.291 mp
- Suprafață construibilă totală: 4.763,25 mp
- Suprafață construibilă desfășurată: 7.045,82 mp
- P.O.T. propus: 20 %
- C.U.T. propus: 1,3 mp.ADC/ mp.teren

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Având în vedere că există posibilitatea ca zona studiată să se dezvolte în continuare, compoziția volumetrică se va încadra în arhitectura și specificul zonei de locuințe colective P+4E.

Se vor respecta toate reglementările urbanistice în vigoare privind regimul de înălțime, suprafața ocupată, spațiile verzi obligatorii și accesibilitatea.

Materialele și tehnologiile utilizate vor respecta cerințele de eficiență energetică și sustenabilitate, astfel încât să minimizeze impactul asupra mediului.

Amplasamentul studiat va fi organizat astfel încât delimitarea zonelor funcționale să fie clară, construcțiile să urmărească forma terenului, spațiile verzi în procent de minim 15% se vor amenaja peisagistic inclusiv cu plantații în aliniament, iar aleile carosabile și pietonale vor asigura scurgerea apelor pluviale către spațiile verzi adiacente și rigola drumului.

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE**

Aspectul clădirii propuse va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor investitorului. Pe terenul studiat, nu se va menține nici una din construcțiile provizorii (necesare pentru organizarea de șantier sau lucrări conexe), iar volumele propuse spre construire vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.





Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Fațadele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, ținându-se seama de faptul că acestea se percep din tranzitul auto și pietonal prin zona amplasamentului.

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Pe terenul studiat nu sunt amplasate construcții.

#### **4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul auto se va realiza prin racordarea aleii carosabile din incinta studiată la partea carosabilă a str. Victor Hugo.

Accesul pietonal se va realiza prin conectarea aleilor pietonale la trotuarul aferent str. Victor Hugo.

Deasemeni se propune o nouă artera de circulație, prin prelungirea strazii Victor Hugo spre sud, ce va parcurge parcul de agrement pe latura sudică și se va intersecta cu strada Vasile Lupu spre vest.

Împrejmuirea principală va avea atât poartă pietonală cât și poarta auto automatizată pentru a facilita într-un timp cât mai scurt accesul pentru spațiile de serviciu.

Parcajele pentru staționarea vehiculelor se vor realiza în locuri special amenajate, iar cele existente se vor moderniza.

Oprirea și/sau staționarea autovehiculelor atât în timpul executării lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

De asemenea se va avea în vedere:

- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele de circulații pietonale sau carosabile spre spațiile verzi adiacente sau rigola străzii;
- Sistemizarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc)
- Interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate.

#### **4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Intervențiile asupra cadrului natural vor fi minime.

Construcția propusă se va realiza după o prelabilă îmbunătățire a suprafeței terenului. Implementarea unui sistem de monitorizare a mediului și a calității aerului este esențială pentru a menține un standard ridicat al spațiilor verzi și al confortului ambiental în cadrul complexului.

Se recomandă ca PUD-ul să integreze toate aspectele necesare pentru dezvoltarea unui complex recreațional de calitate superioară, cu facilități moderne și sustenabile.

Este importantă colaborarea cu autoritățile locale și comunitatea pentru a asigura că dezvoltarea răspunde nevoilor locale și se încadrează armonios în peisajul urban.



#### **4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Zona studiată nu se află în raza de protecție a unor monumente de arhitectură sau istorice pentru care să fie necesare măsuri speciale de protecție.

Dacă în timpul executării lucrărilor de săpătură pentru realizarea construcțiilor și instalațiilor propuse se vor descoperi obiecte sau fragmente cu valoare istorică, construcții vechi sau alte elemente cu valoare istorică, se impune sistarea lucrărilor și înștiințarea scrisă către departamentul abilitat din cadrul Primăriei Municipiului Roman.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială ce trebuie urmărită în privința mediului, a reconstrucției ecologice, a asigurării dezvoltării sale durabile.

Activitățile de protecție a mediului presupun măsuri minime pentru:

- Eliminarea surselor de poluare existente și/sau viitoare;
- Eliminarea emisiilor de gaze, radiații și/sau praf necontrolate;
- Reducerea controlată și treptată a emisiilor, în concordanță cu noile tehnologii disponibile în funcție de posibilitățile financiare existente;
- Monitorizarea calității mediului printr-un sistem de monitorizare și avertizare modern.

Pentru a îmbunătăți microclimatul zonei se propune reabilitarea spațiilor verzi plantate și înlocuirea arborilor îmbătrâniți cu arbori tineri specifici terenului în pantă.

Soluții pentru diminuarea poluării:

##### **A. SOL**

Deșeurile se vor depozita selectiv în spațiile amenajate suprateran sau în subsol, păstrând distanța de protecție de 10m până la ferestrele construcțiilor (dacă este cazul). Detalierea acestor zone se va face conform normativelor în vigoare la obținerea autorizației de construire.

- Dotarea spațiilor destinate deșeurilor va fi prevăzut cu un număr suficient de recipiente de tip pubeză din pvc sau metal cu capac pentru colectarea selectivă a gunoii menajere și preluarea lui de către operatorul de salubritate care își desfășoară activitatea în zona studiată pentru transportul la punctele de colectare aferente Municipiului Roman.
- Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a plantării arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și/sau carosabil;

##### **B. APĂ**

- În cazul prevederii de subsoluri sau demisoluri sunt necesare lucrări de hidrozolare a acestora.
- Sistematizarea terenului în vederea preluării și evacuării apelor pluviale cât mai rapid spre rețeaua de canalizare sau spațiile verzi adiacente. Se interzice dirijarea apelor pluviale către proprietățile învecinate.

##### **C. AER**

- Controlul nivelului de zgomot și degajarea de noxe al autovehiculelor;
- Întreținerea suprafețelor carosabile aferente investiției;
- Plantarea speciilor de arbori cu frunze persistente care pot asigura protecție pe o perioadă îndelungată



- În situații bine justificate se vor prevedea panouri fonoabsorbante pentru diminuarea zgomotului produs de traficul rutier.

#### **4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În zona studiată majoritatea proprietăților aparțin domeniului privat al Municipiului Roman sau domeniului public, sau a persoanelor fizice sau juridice. În imediata apropiere a zonei studiate se află obiective publice: Complex Agreement Ștrand „Moldova,, Stadionul Moldova.

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Pentru a asigura dezvoltarea unei zone echilibrate din punct de vedere al spațiilor verzi se propun:

- Suprafețele libere și respectiv plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;
- Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi în baza unor studii peisagistice ulterioare, indiferent de suprafața acestora;
- Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru protecția construcțiilor;
- Se vor planta arbori și arbuști de protecție către limitele proprietății.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul studiat se află într-o zonă slab denivelată, terenul fiind relativ plat cu o formă neregulată, construcția putând contribui la îmbunătățirea imaginii în zonă prin adoptarea unei soluții arhitecturale care să pună în evidență parcela din care face parte.

Accesul auto se va realiza prin racordarea aleii carosabile din incinta studiată la partea carosabilă a străzii de acces.

Accesul pietonal se va realiza prin conectarea aleilor pietonale la trotuarul aferent străzii de acces.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

#### **4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât să asigure colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș și amplasament către sistemul de canalizare existent - fără să afecteze proprietățile învecinate.

Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață, prin realizarea unor pante de minim 2 %.

Prin măsuri adecvate (pante corespunzătoare, rigole) se va evita stagnarea apei în jurul construcției, atât pe perioada execuției, cât și pe toată durata exploatarei. O atenție deosebită se va acorda rostului dintre trotuar și clădire care se va etanșa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etanșeități pe toată durata de exploatare a construcției.

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **4.15.1. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H)**

- Înălțimea minimă  $H_{\text{minim}} = 12,50 \text{ m}$



- Înălțimea maximă la coamă/atic  $H_{max} = 15,50 \text{ m}$

#### **4.15.2. Regimul de înălțime**

Subsol + Parter + Etaj

#### **4.15.3. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

Procent de ocupare a terenului maxim : **P.O.T. maxim = 20%**

#### **4.15.4. Coeficientul maxim de ocupare a terenului (C.U.T.)**

Coeficientul de utilizare a terenului maxim : **C.U.T. maxim = 1,3 mp.ADC/ mp.teren**

#### **4.15.5. Împrejurimi**

Amplasamentul studiat va fi delimitat față de proprietățile învecinate și domeniul public prin împrejurimi amplasate pe limita de proprietate, pe latura Nord, Est și parțial pe latura de Vest. respectând următoarele restricții:

- Pe latura principală spre Sud , nu se va propune împrejurire. Singura zonă împrejmuită va fi grădină privată, cu materiale transparente sau opace ce pot fi dublate cu gard viu sau plantații de arbori sau arbuști.
- Împrejurire scundară, laterală (dintre proprietățile învecinate) – laturile Nord, Est, Vest(parțial) – vor avea înălțimea de **maxim 2,20m** din materiale transparente sau opace ce pot fi dublate cu gard viu sau plantații de arbori sau arbuști.

### **4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Pentru asigurarea utilităților necesare clădirii propuse se vor realiza bransamente la rețelele existente în zona amplasamentului (adaptarea/readaptarea echipării edilitare a zonei studiate, prin realizarea de rețele edilitare noi) sau la surse proprii.

Clădirea propusă va fi echipată cu următoarele tipuri de instalații:

- Instalații exterioare de alimentare cu apă;
- Instalații interioare de alimentare cu apă;
- Instalații interioare de canalizare ape uzate menajere;
- Instalații exterioare de canalizare ape uzate menajere și ape meteorice;
- *Instalații exterioare alimentare cu energie electrică;*
- *Instalații electrice pentru iluminat, prize ;*
- *Instalații de curenți slabi;*
- *Instalații de încălzire.*

#### **4.16.1. Alimentare cu apă**

Zona studiată dispune de rețele centralizate de alimentare cu apă administrate de C.J. Apa Serv S.A.

#### **4.16.2. Canalizare**

Zona studiată dispune în prezent de rețea centralizată de canalizare a apelor uzate și sunt administrate de C.J. Apa Serv S.A.

#### **4.16.3. Alimentare cu energie electrică**

Există rețele de alimentare cu energie electrică în zona studiată. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate – SC Delgaz Grid SA .



#### **4.16.4. Alimentare cu gaze naturale**

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale administrate de SC Delgaz Grid SA.

Soluțiile tehnice pentru branșarea la rețeaua de distribuție gaze naturale a localității vor fi enumerate de furnizorul/propietarul rețelei prin avizul tehnic eliberat ulterior.

#### **4.16.5. Telecomunicații**

În prezent zona studiată dispune de rețea de telefonie aeriană și se va obține un aviz de principiu de la Orange România Communications S.A.

Asigurarea serviciilor de telefonie, televiziune, internet se va realiza prin intermediul unui **branșament la rețeaua de telecomunicații a localității**. Soluțiile tehnice pentru branșarea la rețeaua de cablu tv, telefonie și internet a localității vor fi enumerate de furnizorul/propietarul rețelei prin avizul tehnic eliberat ulterior.

#### **4.16.6. Alimentare cu energie termică**

Asigurarea cu energie termică și apă caldă pentru consum menajer a construcției propuse se va realiza cu o **centrală termică proprie pe combustibil gazos**, pompe de căldură, panouri solare.

#### **4.16.7. Salubritate**

Proprietarii vor încheia contract cu operatorul de servicii de salubritate golește periodic pubelele și asigură transportul deșeurilor menajere către punctele de colectare selectivă ale localității.

### **4.17. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

**Bilanțul teritorial existent** se prezintă astfel:

Suprafață teren propusă pentru extindere și modernizare :	și	100.583,00 mp
Suprafață teren liberă pentru construcții:		11.291 mp

**Bilanțul teritorial propus** se prezintă astfel:

Suprafață teren propusă pentru extindere și modernizare :	și	100.583,00 mp
Suprafață teren propusă pentru construcție:		11.291 mp
Suprafață construibilă totală:		4.763,25 mp
Suprafață construibilă desfășurată:		7.045,82 mp
P.O.T. propus:		20 %
C.U.T. propus:		1,3 mp.ADC/ mp.teren

Procentele reprezentând suprafață construită și suprafață circulații auto și pietonale, sunt procente maxime și pot fi diminuate în favoarea spațiilor verzi.

Spatii verzi propuse/ amenajate minim 15% din suprafața terenului propus pentru construcții

Deținerea unor suprafețe regulate și mari de teren de către un singur proprietar, este favorabilă dezvoltării zonei, pentru crearea unui ansamblu urbanistic unitar din punct de vedere funcțional și arhitectural.



## **5. CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Ținând cont de poziția amplasamentului în cadrul localității și în cadrul unei zone definite ca fiind pentru agrement, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- Tratatrea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratatrea unitară din punct de vedere funcțional și arhitectural;
- Tratări urbane de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

### **5.2. MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.**

Se vor întocmi studii geotehnice, planuri topografice, documentații peisagistice, documentații tehnice pentru obținerea avizelor și autorizației de construire.

### **5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI**

Proiectul are un potențial deosebit de atracție, atât pentru locuitorii din zonă, cât și pentru turiști, oferind o experiență recreativă integrată și modernă.

Prin modernizarea și extinderea Complexului de Agrement Ștrand „Moldova”, proiectul va contribui la creșterea atractivității turistice a zonei, creând un pol recreațional important, ce va susține dezvoltarea economică locală.

Investiția în acest proiect va îmbunătăți atât calitatea vieții locuitorilor, cât și atractivitatea zonei pentru potențiali turiști, generând beneficii economice pe termen lung.

Orice modificare a P.U.D.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în cadrul Consiliului Local al Municipiului Roman.

Proiectant de specialitate  
arh. Dragoș Ciolacu



Întocmit  
arh. Andrei Trofin