

PLAN URBANISTIC ZONAL

”ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”

- **Obiectiv:** ”ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”
- **Beneficiar** (investitor): IZOTA ȘTEFAN;
- **Amplasament** (adresa completă): JUDEȚUL NEAMȚ, MUNICIPIUL ROMAN, STRADA VERONICA MICLE, NR. 15, NR. CAD. 53365;
- **Proiectant general:** CHIPRIAN N. ANA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ / C.I.F. 43431465 – arh. Ana Chiprian;
- **Proiectant urbanism:** S.C. AC STUDIO S.R.L.; J22 / 2435 / 1451 - ROMANIA; C.U.I. 17997784 – arh. Andrei Purcaru;
- **Număr proiect:** 3/2022
- **Faza de proiectare:** PUZ
- **Data:** august 2023



**BORDEROU
PIESE SCRISE**

• **VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE (DOCUMENTE, STUDII ȘI AVIZE)

- Certificat de urbanism,
- Acte de proprietate,
- Extrase C.F. + Carte Funciara/ Intabulare,
- Aviz favorabil de oportunitate,
 - Avize :
 - DELGAZ GRID S.A. (gaze naturale + energie electrică)
 - TELEKOM COMMUNICATIONS ROMÂNIA (telefonizare),
 - CJ Apa Serv S.A. (apă + canalizare),
 - Autoritatea de Sănătate Publică Neamț (ASP),
 - S.C. ROSSAL S.R.L. (salubritate),
 - Agenția pentru Protecția Mediului Neamț,
 - Aviz Comisia pentru Circulație din Municipiul Roman;
 - Aviz Poliția Rutieră Roman;
 - Aviz Direcția pentru Cultură a Județului Neamț;
 - Aviz Unic C.J.
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af,
- Ridicare topografică, vizat OCPI,
- Studiu de însorire.

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

- 1. Rolul R.L.U.,
- 2. Baza legală a elaborării,
- 3. Domeniul de aplicare,

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit,
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii,
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară,
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții,
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui,

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE

- | | | |
|---------------|---|----------------|
| • Planșa I.T. | Încadrare în teritoriu | sc:1/5000, |
| • Planșa U0.1 | Încadrare în zonă | sc:1/10000, |
| • Planșa U0.2 | Încadrare în zonă | suport google, |
| • Planșa U1 | Situația existentă | sc:1/500, |
| • Planșa U2.1 | Reglementări urbanistice -zonificare | sc:1/500, |
| • Planșa U2.2 | Reglementări urbanistice - posibilitate mobile urbană | sc:1/500, |
| • Planșa U3 | Reglementări – echipare edilitară | sc:1/500, |
| • Planșa U4 | Proprietatea asupra terenurilor | sc:1/500, |
| • Planșa U5 | Plan de situație – Propunere reglementare circulație | sc:1/500, |



VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: ”ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”

- Beneficiar: IZOTA ȘTEFAN

- Amplasament: JUDEȚUL NEAMȚ, MUNICIPIUL ROMAN, STRADA VERONICA MICLE, NR. 15, NR. CAD. 53365

- Proiectant general: CHIPRIAN N. ANA – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ / C.I.F. 43431465 – arh. Ana Chiprian;

- Proiectant urbanism: S.C. AC STUDIO S.R.L.; J22 / 2435 / 2005; C.U.I. 17997784 – arh. Andrei Purcaru;

- Proiectant instalații: ing. Ionel Șcuriu;

- Colaboratori:

- Topografie ing. PRICOPI IOAN;

- Studiu geotehnic INTREPRINDERE INDIVIDUALA - ing. CAZACU L. VASILE.

- Data elaborării: august 2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

▪ Solicitări ale temei-program

Planul urbanistic zonal constituie instrumentul principal de coordonare și dirijare a acțiunilor de amenajare spațial-teritorială, în vederea dezvoltării armonioase a localităților - a municipiului Roman în acest caz.

Terenul studiat, în suprafață de **205,00 mp** se află în intravilanul municipiului Roman după cum este exemplificat în planșa *I.T. Încadrare în teritoriu*, planșa pe suportul P.U.G. al mun. Roman. În prezent, terenul studiat este liber de construcții și are destinația de curți-construcții, aflându-se în proprietatea soților Izota Ștefan și Tabacaru Daniela-Alina, conform contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 591 din 30 ianuarie 2018 de Biroul Individual Notarial – Dascălu Oana. Actul de proprietate este intabulat cu încheierea nr. 3569 din 31.01.2018 la OCPI Neamț. Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 53365 a municipiului Roman: imobilul nu are înscrise sarcini.

Beneficiarul își propune construirea unei locuințe individuale, împrejmuire și branșamente la utilități.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va întocmi cu scopul de a determina: posibilitățile legale de realizare a construcțiilor, relația cu contextul urban din zona proprietății, stabilirea regimului economic și tehnic în concordanță cu P.U.G. Municipiul Roman și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, precum și cu legislația specifică în vigoare.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementare a modului de utilizare a terenului. În acest sens, P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcția și de asemenea va determina regimul tehnico - economic ce se impune.

Prin elaborarea planului urbanistic zonal se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (SF - studiu de fezabilitate, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

De asemenea, în urma aprobării de către consiliul local, documentația va reprezenta act de autoritate al administrației publice locale, putând fi utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice, în folosul administrației publice locale și a beneficiarului sau în fundamentarea necesității unor intervenții ulterioare în vederea realizării unor investiții cum ar fi: extinderea echipamentelor tehnico-edilitare, modernizarea străzilor, etc.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a stabili criteriile de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior, care să valorifice specificul zonei.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic realizat în prealabil.

Conform Planului urbanistic general terenul este situat în **unitatea de referință 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.

▪ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prevederile programului de dezvoltare a localității sunt incluse în Planul Urbanistic General (prescurtat P.U.G.) al municipiului Roman. Conform Planului de Urbanism General (P.U.G.), zona studiată are destinația **intravilan**. Conform certificatului de Urbanism nr. 97 din 14.03.2022 folosința actuală a terenului este de teren neconstruit, destinația: curți-construcții.

Deasemenea, ANEXA nr. 1 la H.C.L. nr. 10 din 28.01.2016 prezintă STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ROMAN PENTRU PERIOADA 2014-2027.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

▪ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z., la nivelul orașului a fost elaborat Planul Urbanistic General (Documentația de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr. 192 din 22.09.2020).

▪ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare. Studiile de fundamentare ale propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații și indicații:

- Studiul istoric;
- Studiul de însorire;
- Studiul geotehnic;
- Plan topografic;
- Avize de la deținătorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

▪ Date privind evoluția zonei:

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, cu statut juridic diferit (proprietăți private, spații publice), au un caracter preponderent rezidențial (locuințe colective), făcând parte din țesutul tradițional al orașului.

Dezvoltarea funcțiunii rezidențiale în această zonă centrală a fost condiționată de cadrul construit și amenajat al municipiului Roman, cadrul natural, coroborat cu existența principalelor căi de circulație: bld. Roman Mușat și strada Libertății, ce fac legătura cu principalele cartiere ale orașului.

Zona studiată evidențiază un ansamblu urban deosebit de valoros și de atractiv îndeosebi prin prezența monumentelor istorice.

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice "Biserica Adormirea Maicii Domnului" și "Biserica Sfinții Voievozi" înscrise în Lista monumentelor istorice din județul Neamț la poziția 393, cod NT – II – m – A – 10666, respectiv poziția 395, cod NT – II – m – B – 10667.

Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (fosta biserică armenească din Roman) a fost construită în anul 1609, iar reparații mari s-au făcut în anul 1868, cuprinzând anexele, clopotnița și pridvorul (aceasta este situată la o distanță de aprox. 33,30m față de amplasamentul studiat).

Aceasta are două anexe laterale în dreptul naosului. Latura altarului este sub formă trilobată. Latura de apus include soclul sub formă pătrată al clopotniței.

Intrarea se face pe partea de vest și cea de sud, pe sub clopotniță, fie prin anexă. Între naos și pronaos se află un arc în plin centru susținut de pilaștrii clasici. Pe naos se găsește cupola realizată pe arcuri gotice, pe care se suprapun diagonal arcuri arcuri în stiul moldovenesc. Și pe pronaos se găsește o boltă în stil gotic, a căror nervuri converg spre o cheie sub formă de rozetă. În exterior, la colțurile anexelor și la colțurile pronaosului se găsesc contraforți. rep. 1777, 1850.

Biserica "Sfinții Voievozi" (situată la o distanță de aprox. 58,40m față de amplasamentul studiat) s-a aflat vreme îndelungată în centrul unui așezământ monastic. O mențiune documentară din 1777 arată că biserica „Sf. Voievozi” a avut și chilii, realitate ce poate fi confirmată și de cei 60 m care existau între turnul-clopotniță și monumentul principal, distanță ce asigură spațiu suficient desfășurării mai multor construcții necesare unei mănăstiri.

În ceea ce privește realizarea acestui așezământ majoritatea cercetătorilor înclină să plaseze momentul edificării monumentului în cea de-a doua domnie a lui Ștefan II Tomșa. Biserica, situată în centrul municipiului Roman, impresionează prin masivitatea sa, având ziduri de piatră și cărămidă cu o grosime de 1,5m. Planul este triconc, cu absidele laterale semicirculare, mai puțin pronunțate în exterior, care sunt încadrate de contraforturi ce se ridică până sub cornișă. Turnul-clopotniță, ridicat separat, a fost demolat și apoi reconstruit foarte aproape de biserică, în urma recentelor lucrări de sistematizare din zona respectivă, întregul spațiu al ansamblului fiind considerabil redus.

Sistemul inițial de boltire a suferit modificări importante cu prilejul refacerii din 1695, când a fost înlăturată și turla de pe naos. Zidul care a existat între naos și pronaos a fost înlocuit printr-o arcadă sprijinită de pilaștri laterali cu arhitrave de tip clasic. Ca și la Solca, arcele de susținere a bolților sunt împodobite cu „frânghii” răsucite ornate cu scuturi decorative, după modelul celor de la biserica episcopală. Elementele gotice care se mențin în linia contraforturilor și în portalul intrării principale nu mai au precizia și eleganța celor din epoca lui Ștefan cel Mare, dar nici nu se îndepărtează de spiritul acelei epoci.

După 1695 Biserica Albă, așa cum mai este numită, a suferit mai multe lucrări de reparații și restaurări, care nu au dus însă la modificări structurale. Cele mai ample lucrări s-au desfășurat în 1928, în 1971, 1979 și, mai recent, în 1985, când s-a realizat restaurarea și consolidarea acestui monument.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității:

Obiectivul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat în **intravilanul** municipiului Roman, după cum este exemplificat în planșa I.T. *Încadrare în teritoriu*.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Amplasamentul este situat în zona centrală a municipiului Roman, strada Veronica Micle, nr. 15, înscris în cf. nr. 53365, nr. cad. 53365. Strada Veronica Micle este o stradă de circulație aflată în interiorul unei zone caracterizate de prezența locuințelor individuale și colective cu regim mic și mediu de înălțime. Aceasta face legătura cu principalele artere de circulație ale orașului: bld. Roman Mușat și strada Libertății.

Zona dispune de toate serviciile caracteristice unei zone urbane centrale, dens construită.

Terenul studiat se învecinează:

La NE - proprietate privată – locuință, regim de înălțime P+1E, având nr. cad. 53393;

La NV- cale de acces str.Veronica Micle și locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 50095;

La SV- cale de acces str.Veronica Micle și locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 50071, respectiv imobile cu regim de înălțime P, având nr. cad. 54928, respectiv nr. cad. 54881;

La SE - locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 51108.

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

1.a. Amplasamentul: este situat pe terasa superioară a râului Moldova, aria de contact cu versantul zonei. Morfologia reliefului este reprezentată de o treaptă mai joasă din punct de vedere altitudinal impusă în relief sub forma unor coline domoale ce fac legătura cu albia Moldovei și o altă treaptă mai înaltă, dispusă sub forma unor platouri ce coincide dealurilor locale. Altitudinile reliefului variază, înregistrându-se înălțimi mai mari către limitele nordice și sudice. Altitudinal, înălțimile acestor unități de dealuri care relativ formează o centură naturală paralelă cu râul Siret/Moldova, domină relieful comparative cu altitudinile scăzute din albia majoră, altitudini care descresc într-un mod mai lent pe partea stângă a luncii și într-un mod mai brusc în cea dreaptă având limita inferioară la nivelul sectoarelor de dezvoltare maximă a podului teraselor, la o altitudine cuprinsă între 200-245m.

1.b. Sub aspect topografic, cota terenului natural în zonă se situează cu valorile aproximative cuprinse între 221.40 – 221.52m și o pantă variabilă a terenului de 1-2%. Arealul constructiv prezintă panta medie de cca. 1.01% și face obiectul studiului geotehnic atașat la documentație. În plan regional, înclinarea terenurilor variază în funcție de caracteristicile geomorfologice ale reliefului și nu în ultimul rând de dinamica versanților. Ultimul tip de înclinare, cel de natură puternică, are valori între 15⁰-20⁰ sau chiar peste 20⁰, ce afectează versanții cu dinamica activă precum sectoare ale versanților zonali.

1.c. Terenul, analizat geomorfologic, este situat în reginea Podișului Moldovei, confluența Siret-Moldova, unitatea culuarului râului Moldova.

1.d. Particularitățile litostratigrafice fac trimitere la depozite ce s-au format prin procese specifice teraselor. Sunt reprezentate prin roci psamo-pelitice (nisipuri, prafuri argiloase și pietrișuri nisipoase), ce acoperă orizonturile de adâncime. Sporadic sunt semnalate intercalații lenticulare de roci nisipo-prăfoase. Aceste depozite aparțin pliocen-cuaternarului și urmează de regulă, sarmatianului în facies argilos, care constituie fundamentul regiunii. Apare la peste 10m adâncime. Depozitele pelitice au grosime mare,

sunt friabile, instabile. Întreaga suprafață este situată din punct de vedere geologic pe suprafața Platformei Moldovenești, cea mai veche formațiune geologică ce se află în fundamentul zonei. În ceea ce privește fundamentul, acesta este compus din roci tari, metamorfozate, șisturi cristaline și ganaise cu intruziuni granitice și granitice-ganaise. Pe suprafață cele mai recente depozite de sedimente apar îndeosebi în zonele de terase, având grosimi de până la 10-30m, fiind alcătuite din nisipuri și pietrișuri în partea inferioară, iar la partea superioară sunt depozitate argile și roci loessoide, la care se adaugă aluviunile aferente șesului râului Siret sau Moldova dar și ale afluenților acestuia, aluviuni formate din nisipuri, argile și argile nisipoase.

1.e. Particularitățile geotehnice – în zona studiată apare un strat de umplutură antropică/strat de sol, de cca. 1,20-1,40m, urmat de un pachet de prafuri argilo-nisipoase și argile nisipoase, galben-ruginii, plastic consistente, tasate. Stratul de fundare este constituit din praf argilos, plastic consistent, fără procese de contracție umflare. Sensibilitate mare la umezire.

1.f. Nivel freatic. Apa subterană nu a fost interceptată în foraje. Forajele executate anterior pe acest teren, au evidențiat nivelul apei la cote variabile, ea fiind cantonată de regulă în orizonturile care prezintă intercalații de nisip sau deasupra pachetelor de argilă impermeabilă.

1.g. Elemente de stabilitate litologică. Pentru aliniamentul constructiv nu au fost semnalate probleme de stabilitate locală, în contextul regional prezentat. În imediata apropiere a amplasamentului nu se semnalează fenomene erozionale. Nu au fost semnalate riscuri majore pe linia stabilității locale. Vecinătățile din aval nu impun situații de risc. Aria din aval este specifică zonei centrale a orașului.

1.h. Inundabilitate. Amplasamentul nu este inundabil. Declivitățile de pantă ale terenului în ansamblu au o valoare medie de 1.01%.

1.i. Lucrări anterioare. Terenul a funcționat ca zonă agricolă.

1.j. Elemente climatice. Zona județului Neamț este situată într-un climat temperat continental cu nuanță excesivă, caracterizat prin temperaturi medii anuale de 9-10⁰ C și cantități medii de precipitații de 500-600mm. Teritoriul nostru se încadrează într-un climat specific țării noastre per ansamblu, și anume cel temperat continental, dar caracterizat prin nuanțe mai excesive în zonele colinare și nuanțe mai blânde în zona de podiș, cu diferențieri ale elementelor climatologice atât în timp cât și în spațiu. Elementul climatic care scoate în evidență cel mai clar o întrepătrundere a mai multor factori climatogeni care acționează asupra zonei analizate și influența acestora, este temperatura aerului. Câteva exemple de factori climatogeni ce afectează în mod pozitiv sau negativ suprafața sunt vânturile, energia reliefului, radiația solară globală, dinamica atmosferei și nu în ultimul rând natura suprafeței adiacente. Astfel valoarea energiei de relief crează deosebiri climatice relativ mari. Aceasta variază între valori începând de la 80-145m, valoarea minimă și ajunge până la 310-360m valoarea maximă. De aici rezultă diferențe de temperatură ale aerului între văi și interfluvii de la 0,5⁰ C până la 2⁰ C ajungând pe perioada iernii și la o diferență cu până la 3⁰ C cauzând și inversiuni termice ce provoacă înghețuri prelungite ori umezeală mai ridicată. Dinamica atmosferei este factorul climatogen cu un rol major în zonă, fiind generate de o serie de centri barici care pun în mișcare masele de aer pe anumite direcții pe perioade de timp. Astfel pe teritoriul suprafeței analizate pătrund influențele mai multor anticlioni, o intensitate mai mare având anticlonul Azorelor.

1.k. Elemente de seismicitate, cf. P100/1-2013

În extras după "Microzonarea teritoriului județului Neamț", luând în calcul caracteristicile geomorfologice și natura terenului de fundare, s-au determinat variații ale intensității seismice de ±1 grad seismic. după normativul P100/1-2013 (zonarea teritoriului României) în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare și în termeni de perioadă de control, se indică următoarele valori caracteristice pentru amplasament:

- accelerația terenului pentru proiectare ag =0,25 g

– perioada de controlTc = 0,7 s

1.l. Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054 – 77: este de 80-90 cm de la cota suprafeței.

1.m. Încărcarea din zăpadă, cf. Codului de proiectare CR 1-1-3-2012: este de 2,5 KN/mp, pentru un interval recurent de 50 ani.

1.n. Presiunea de referință a vântului, cf. Codului de proiectare CR 1-1-3-2012: pentru amplasamentul de față este 0,70 KPa, mediată pe 10 min. la 10 m pentru un interval mediu de recurență de 50 ani.

În condițiile respectării prevederilor din studiul geotehnic din care au fost preluate informațiile prezentate anterior, aria este stabilizată antropic, întrucât pe amplasament nu au fost semnalate neconformități.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate sunt posibile din calea de acces – str. Veronica Micle, aceasta făcând legătura către Vest cu strada Libertății, iar către Est cu bld. Roman-Mușat.

▪ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz:

Din punct de vedere al circulației rutiere se constată existența cailor de acces cu îmbrăcăminte asfaltică deteriorată.

Strada Veronica Micle, strada de acces către amplasament, are un profil necorespunzător (pe alocuri 3,50m) și se impune redimensionarea acestuia conform legislației în vigoare.

Circulația feroviară, navală, aeriană – nu este cazul.

▪ Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind echipată corespunzător din punct de vedere al circulației auto principale.

Strada Veronica Micle nu susține un trafic important fiind destinată cu precădere riveranilor, dar accesul către principalele artere rutiere ale orașului oferă mobilitate facilă. Pe lângă amplasamentul studiat există trasee de transport în comun.

Drumurile existente în zona studiată vor trebui modernizate și întreținute periodic, iar profilul străzii de acces către amplasament redimensionat.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Strat asfaltic degradat și lipsa trotuarelor pe căile de acces adiacente amplasamentului studiat.
- Dimensionarea necorespunzătoare a căii de acces - strada Veronica Micle.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare zona este situată în intravilanul municipiului Roman, fiind și zonă predominant rezidențială, alcătuită din locuințe individuale și colective (regim de înălțime P+4E).

În sens general, amplasamentul este situat 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, Școlii Armenști, Poșta Centrală.

În prezent, pe amplasamentul de 205,00 mp nu există construcții.

▪ Relaționări între funcțiuni:

Amplasamentul se învecinează cu proprietăți private (locuințe, spații de cult) și publice - cale de acces, strada Veronica Micle.

În zona amplasamentului există funcțiuni de interes public (magazine alimentare, cabinete medicale individuale, imobile servicii bancare) dar și obiective de interes local, monumente istorice: *Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Biserica "Sfinții Voievozi"*.

Soluția propusă prin prezenta documentație de urbanism: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI" nu va stânjeni prin regim de înălțime sau volumetrie clădirile monument.

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona este dens construită, lucru specific tramei centrale a orașului.

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din:

- locuințe individuale;
- locuințe colective, regim de înălțime P+4E;
- clădiri de cult.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic, zona se caracterizează prin construcții aflate într-o stare corespunzătoare. Cu toate acestea finisajele locuințelor colective sunt degradate.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Amplasamentul se află într-o zonă centrală, astfel dispune de toate serviciile necesare și specifice traiului urban.

▪ Asigurarea cu spații verzi:

Zona dispune de spații verzi ce delimitează aleile asfaltice dar și locuințele colective adiacente. Spațiile plantate sunt în general neamenajate.

Spațiile verzi amenajate sunt caracteristice imobilelor private existente în zonă (ex: clădirile de cult).

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic realizat în prealabil.

Aria este stabilizată antropic, pe amplasament nefiind semnalate neconformități.

▪ Principalele disfuncționalități:

DISFUNȚIO-NALITĂȚI	Zonal	Local	Priori-tăți	Observații
Starea străzilor, profile necorespunzătoare.	Nu	Da	1	Îmbrăcăminte deteriorată și profil necorespunzător a străzii Veronica Micle (local 3,5 m lățime) către amplasamentul studiat. Se recomandă redimensionarea și modernizarea îmbrăcămintii asfaltice.
Intersecții conflictuale.	-	-	-	Nu este cazul.
Stânjeniri între funcțiuni.	Nu	Nu	-	Nu este cazul. Zona studiată este o zonă preponderent rezidențială (locuințe colective). Astfel, funcțiunea propusă este compatibilă. Fiind un amplasament situat 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, Școlii Armenești, Poșta Centrală, se vor realiza studiile necesare: istoric/ arheologic și propunerea nu va stânjeni prin regim de

				înălțime sau volumetrie clădirile monument.
Starea fondului construit.	Nu	Da	3	Starea fondului construit din punct de vedere arhitectural este medie. Finisajele clădirilor învecinate (locuințe colective) sunt degradate. Nu se propun intervenții.
Ocuparea terenurilor. Spații libere.	Nu	Da	2	Terenurile învecinate aparțin persoanelor fizice sau juridice. Spațiile verzi sunt neamenajate. Nu se propun intervenții.
Condiții dificile de fundare.	Nu	Nu	-	Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Cazacu L. Vasile În urma calculelor de verificare a stabilității litologice, nu se impun măsuri de consolidare, stabilizare a perimetrului.
Riscuri naturale și antropice.	Nu	Nu	-	Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Cazacu L. Vasile perimetrul analizat are stabilitate locală asigurată atât timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. mișcări seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și procese erozivo-gravitaționale. Terenul nu este inundabil. Procesele de înmlăștinare - torențialitate sunt absente. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioară a terenurilor din apropiere. Nu se propun intervenții.
Surse de poluare.	Nu	Nu	-	Nu este cazul.
Rețele utilități. Apă, canalizare, gaz ...	Nu	Da	4	Realizare îngropată acolo unde este cazul / Branșare. Nu se propun intervenții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:
Zona este complet echipată edilitar.

- Principalele disfuncționalități:

Principalele disfuncționalități ale amplasamentului studiat sunt reprezentate de prezența unor rețele neîngropate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural - cadru construit:

Terenul studiat prin P.U.Z. va găzdui funcțiuni ce nu se situează între activitățile definite de legea 22/2001 anexa I, pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo. De asemenea se află la o distanță de aproximativ 800m față de cea mai apropiată arie protejată (conform <http://atlas.anpm.ro/atlas#>).

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: funcționarea întreprinderilor de producție și a celor ce adăpostesc servicii, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit. În cazul funcției de locuire analizate, aceasta nu influențează în mod

negativ mediul.

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este dens dar și în continua dezvoltare, fiind predominant față de cel natural (neamenajat), de aceea este necesară întreținerea zonelor plantate existente, dar și propunerea unora noi, acolo unde este posibil.

Amplasamentul studiat este neconstruit, prin urmare se va avea în vedere raportul optim între suprafața construită și cea plantată.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice, dacă: se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare, dacă se păstrează funcțiunile urbane existente și dacă se respectă recomandările specificate în studiul geotehnic.

Conform studiului geotehnic perimetrul analizat are stabilitate locală asigurată atât timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. mișcări seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și procese erozivo-gravitaționale. Terenul nu este inundabil. Procesele de înmlăștinare - torențialitate sunt absente. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioară a terenurilor din apropiere. Deasemenea, în urma calculelor de verificare a stabilității litologice, nu se impun măsuri de consolidare, stabilizare a perimetrului.

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Zona studiată este complet echipată edilitar.

Se vor respecta distanțele între rețelele noi propuse și cele existente.

Alimentarea cu apă a amplasamentului se poate realiza prin bransare la rețeaua publică de distribuție a apei aparținând Companiei Județene APA SERV S.A. Neamț, existentă în partea de sud a amplasamentului, pe aleea betonată ce face legătura cu str. Veronica Micle, mun. Roman. Apele uzate menajere se pot deversa în rețeaua de canalizare aparținând Companiei Județene APA SERV S.A. Neamț, existentă tot în partea de sud a amplasamentului, la aleea betonată ce face legătura cu str. Veronica Micle, mun. Roman, prin intermediul unei extinderi.

Conform regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin HCJ nr. 46 din 30.04.2008:

- pe traseul rețelelor aparținând sistemului de alimentare cu apă și canalizare este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;
- pentru construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție și de siguranță a conductelor rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, autorizația de construire va fi emisă numai după obținerea avizului operatorului;
- căminul de bransament se amplasează cât mai aproape de limita de proprietate, de regulă la 1-2m în exteriorul acesteia.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor DELGAZ-Grid, a lucrărilor de racordare la rețeaua de gaz, respectiv la rețeaua de electricitate se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizele de amplasament emise, a normelor tehnice și de protecție a muncii specifice.

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Telekom Romania Communications S.A. are amplasate/pozate rețele de telecomunicații subterane. Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații și lucrarea propusă va fi de minim 0,60 m. Lucrările de săpare se vor executa manual în zona rețelelor de telecomunicații.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice "Biserica Adormirea Maicii Domnului" și "Biserica Sfinții Voievozi" înscrise în Lista monumentelor istorice din județul Neamț la poziția 393, cod NT – II – m – A – 10666, respectiv poziția 395, cod NT – II – m – B – 10667.

Fiind un amplasament situat 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, Școlii Armenești, Poșta Centrală, se vor realiza studiile necesare: istoric/ arheologic și propunerea nu va stânjeni prin regim de înălțime sau volumetrie clădirile monument.

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic:

În zona studiată nu se evidențiază potențial balnear.

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- nivelul de poluare fonică și a aerului este scăzut, valorile de trafic fiind momentan mici,
- microclimatul este potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura (construire locuință unifamilială),
- proiectarea atentă a investiției poate crea spații reprezentative, racordate la cadrul natural existent.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

▪ Prezentarea opțiunilor populației:

Elaboratorul P.U.Z. propune soluționarea solicitărilor beneficiarului prin:

- construire locuință individuală, împrejmuire și bransamente la utilități.

▪ Punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei:

Având în vedere Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se va realiza consultarea și informarea publicului cu privire la această documentație urbanistică. Concluziile raportului de consultare și informare a publicului vor fi atașate prezentei documentații.

▪ Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate:

Oportunitățile amplasamentului vizează în primul rând poziționarea acestuia în cadrul țesutului urban, într-o zonă centrală cu acces facil la servicii și posibilitatea racordării la rețelele edilitare.

Fiind o zonă dens construită și situată în perimetrul de protecție al monumentelor istorice, elaboratorul propune realizarea studiilor necesare și implementarea soluțiilor ce se impun (studiu de insorire, studiu istoric, arheologic dacă este cazul ș.a.). Rezolvarea volumetrică, finisajele și înălțimea clădirii nu va stânjeni obiectele de importanță zonală, monumente istorice.

Deasemenea, fiind un sit poziționat într-un spațiu interstițial al zonei de locuire colectivă se va avea în vedere o inserție neinvazivă, cu propunerea unor spații plantate generoase.

Această lucrare (P.U.Z.) utilizează date preluate din documentațiile elaborate anterior (Documentația de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr. 192 din 22.09.2020) și concomitent cu ea, va adopta opțiuni ale populației, ale beneficiarului, în corelare cu punctele de vedere ale avizatorilor și administrației publice locale în domeniul dezvoltării urbanistice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

▪ Prezentarea sintetică a concluziilor studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z., a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z. actual, se desprind următoarele concluzii:

- clarificarea situării amplasamentului în contextul zonei protejate prin realizarea unei ridicări topografie cuprinzând un areal extins,

- necesitatea unei sistematizări orizontale și verticale pentru asigurarea stabilității, în conformitate cu prevederile din studiul geotehnic; conform studiului geotehnic perimetrul analizat are stabilitate locală asigurată atât timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. mișcări seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și procese erozivo-gravitaționale. Terenul nu este inundabil. Procesele de înmlăștinare - torențialitate sunt absente. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioară a terenurilor din apropiere;

- posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă;

- oportunitatea elaborării obiectivului prin evidențierea compatibilității funcțiunilor (zonă de locuire), dar și prin concluziile extrase din studiul de însorire privind umbrirea locuinței din vecinătate cu regim de înălțime P+1E;

Din analiza zonei reies și următoarele disfuncționalități:

- profilul redus al străzii Veronica Micle ce va fi redimensionat conform legislației în vigoare;

- îmbrăcăminte asfaltică deteriorată;

- distanțe minimale către vecinătăți de care se va ține cont în rezolvarea volumetrică și orientarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat prin P.U.Z.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Prevederile P.U.G. aprobat, cu implicații asupra:

- Dezvoltării urbanistice a zonei studiate:

În planul urbanistic elaborat anterior (P.U.G. al municipiului Roman) nu au fost propuse obiective de dezvoltare urbanistică la nivelul funcțiunilor, circulațiilor și al echipării edilitare în zona analizată.

Așa cum am menționat în capitolele anterioare, introducerea acestei funcțiuni în zona studiată reprezintă o continuare firească a procesului de dezvoltare a programului rezidențial, cu atenție sporită asupra inserării obiectivului într-o zonă de protecție a monumentelor istorice "Biserica Adormirea Maicii Domnului" și "Biserica Sfinții Voievozi" înscrise în Lista monumentelor istorice din județul Neamț la poziția 393, cod NT – II – m – A – 10666, respectiv poziția 395, cod NT – II – m – B – 10667.

Conform P.U.G. amplasamentul se află în zona de referință nr. 1, zona C – centrală și ZCPMIS- D - subzona centrală 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, Școlii Armenești, Poșta Centrală.

Zona dintre străzile Cuza Voda, B-dul Nicolae Titulescu, cu Monumentele Biserica Albă, Biserica Armenească, Școala armenească, Poșta centrală și imobil str. Cuza Voda nr 6, este valoroasă prin importanța monumentelor și necesitatea aducerii unora dintre acestea în acelaș context (Biserica Albă, biserica Armenească, Școala armenească), pentru necesitatea creării unui cadu urban comun și logic ca evoluție istorică pentru acestea.

Conform RLU - P.U.G.: Orice demers constructiv în această zonă 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.

- Căilor de comunicație (circulație):

Căile de circulație existente în zona studiată permit realizarea legăturii între proprietate și centrul orașului sau celelalte cartiere, prin intermediul străzilor adiacente.

- Relațiilor zonei studiate cu localitatea și cu zonele vecine:

Amplasamentul studiat este situat în partea centrală a orașului Roman, într-o zonă dens construită, fiind predominantă funcțiunea de locuire.

Conform P.U.G. pentru ZCPMIS A-D se întocmește PUZ pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice, ambientale în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural

al zonei centrale.

- Mutațiilor ce pot interveni în folosința terenurilor:

Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z..

Conform certificatului de Urbanism nr. 97 din 14.03.2022 folosința actuală și destinația terenului este de curți-construcții.

În cazul acestui proiect se dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime P+2E.

- Lucrărilor majore prevăzute în zonă:

În zona studiată nu se vor realiza lucrări majore în afara celor prevăzute prin proiect: *Eelaborare plan urbanistic zonal pentru construire locuință individuală, împrejmuire și bransamente la utilități.*

- Dezvoltării echipării edilitare:

Zona studiată este complet echipată edilitar.

- Protecției mediului:

Prin funcționarea construcției propuse nu este necesară protejarea calității: apei, aerului, solului. Deșeurile rezultate vor fi depozitate corespunzător, în pubele amplasate în incinta proprietății până la transportarea către groapa de gunoi a localității, de către firme specializate.

Nu se prevăd efecte semnificative asupra mediului, în timpul exploatării investiției. Nu sunt identificate situații de risc potențial sau zone și factori de mediu posibil a fi afectați, în condițiile respectării prevederilor studiului geotehnic. Nu sunt necesare măsuri pentru prevenirea, reducerea, și acolo unde este posibil, contracararea efectelor adverse semnificative asupra mediului.

În cazuri de accidente sau situații de forță majoră se va acționa în consecință, se va izola zona în cauză, se va limita pe cât posibil extinderea situației și se vor anunța autoritățile competente (tel. 112).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- Posibilități de valorificare a cadrului natural, relationarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi:

În zona analizată ponderea cadrului natural este relativ restransă. Se propun spații verzi perimetral construcției, dar și pe aliniament, ca perdea de protecție către aleea asfaltată.

- Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare:

Pe terenul studiat se va edifica respectând caracteristicile prezentate în studiul geotehnic atasat documentației, în capitolul 2.3 (condiții geotehnice) și aliniamentele propuse. Conform studiului geotehnic, în urma calculelor de verificare a stabilității litologice, nu se impun măsuri de consolidare, stabilizare a perimetrului.

Prin proiect se propune realizarea unui volum cu o arhitectură modernă, cu deschideri echilibrate spre exterior, cu elemente constructive corect fixate, îmbinate și etanșizate (adaptate la condițiile climatice), cu structura de rezistență solidă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- În funcție de prevederile P.U.G. în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamente:

Strada de pe care se face accesul pe amplasament, str. Veronica Micle necesită modernizare, având imbrăcămintea asfaltică degradată și lipsind trotuarele. Se propune redimensionarea profilului carosabil conform legislației în vigoare în zona amplasamentului și prevederea trotuarului. Se va asigura un acces carosabil de minim 4 m lățime. Parcarea se va realiza parțial în perimetrul proprietății private și va fi dimensionată după cum urmează: **2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de**

parcare pentru vizitatori/parcare publică. Pentru organizarea celor 4 locuri de parcare se va retrage împrejmuirea de la limita proprietății cu o distanță de aproximativ 3,00 m. Suprafața de teren aferentă parcajelor, rezultată în urma retragerii împrejmuirii de la limita de proprietate (15 mp - 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică) va fi cedată domeniului public în urma unui schimb/tranzacții cu autoritățile publice locale.

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări):

În vecinătatea amplasamentului există trasee ale mijloacelor de transport în comun, fiind o zonă importantă a orașului.

Intersecțiile existente trebuie amenajate și marcate corespunzător.

Prin acest P.U.Z., se propune:

- construire locuință unifamilială, împrejmuire și bransamente utilități,
- dimensionarea corespunzătoare a străzii Veronica Micle pentru lărgire și realizare trotuar adiacent amplasamentului. Zona destinată supralărgirii drumului de acces în vederea întrunirii condițiilor legale privind căile de acces are lățimea de 4,00 m și trotuar cu lățimea de min. 1,00 m;
- organizare 4 locuri de parcare: 2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică.

- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități):

Nu există trotuare, însă se propune pe traseul străzii Veronica Micle, pe latura drumului înspre proprietatea Izota Ștefan.

Nu sunt amenajate și nu se propun piste pentru bicicliști în zona studiată.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu impune.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Funcțiunile propuse în zonă, grupate pe unități și subunități teritoriale, pentru care se enunță reglementări, condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:
- Stabilirea destinației terenurilor din zonă:

Terenul studiat cu funcțiuni omogene se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.), cu indicativul – **UTR 1 L2 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.**

Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică pentru fiecare funcțiune:

Categorii de intervenție urbanistică pentru funcțiunea de locuire:

- construire locuința unifamilială, împrejmuire și bransamente utilități,
- amenajarea circulațiilor și a parcajelor parțial în interiorul parcelei (4 locuri de parcare: 2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică / parcare amenajată la nivelul solului/parterului); pentru organizarea celor 4 locuri de parcare se va retrage împrejmuirea de la limita proprietății cu o distanță de aproximativ 3,00 m.

Suprafața de teren aferentă parcajelor, rezultată în urma retragerii împrejmuirii de la limita de proprietate (15 mp - 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică) va fi cedată domeniului public în urma unui schimb/tranzacții cu autoritățile publice locale.

- amenajarea spațiilor libere cu: spații înierbate, plantații diverse (arbori, arbuști), alei pietonale și auto, platforme, etc.

- Bilanțul teritorial al zonei, existent - propus, proporțional pentru funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor:

Bilanțul teritorial existent:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construită	-	-
Suprafața circulației - accese, parcare, alei/ trotuare	-	-
Suprafața spații libere – spații verzi	205,00	100%
TOTAL suprafață studiată prin P.U.Z .	205,00	100%

Bilanțul teritorial propus UTR 1 L2– ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața construibilă – locuință unifamilială	82,00	40,00%
Suprafața circulației - accese, parcare, alei/ trotuare	27,50	13,40%
Suprafața spații libere – amenajate, înierbate, plantate	80,50	39,30%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	205,00	100%
Suprafața cedată dom. public în urma unui schimb/tranzacții	15,00	7,30%

- Indici urbanistici, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție:

Suprafața de **205,00 mp** este suprafața studiată prin P.U.Z. și aparține lui IZOTA ȘTEFAN.

Suprafața edificabilă este aria din interiorul limitelor stabilite prin documentația de urbanism, în care se poate construi conform R.L.U. al P.U.Z.; astfel pentru U.T.R. propus:

- **Retragere aliniament:** la 5,34 m față de strada Veronica Micle și la 3,00 m față de limita de proprietate; distanța față de locuința colectivă P+4E cu NC 50095 este de 10,03 m;

- **Retragere laterală NE:** 2,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 53393 (conform acord notarial - incheiere de autentificare nr. 1823 din 23.05.2019 - vecin Mihai Ionela, respectiv Cod Civil); distanța față de locuința individuală P+1E cu NC 53393 este de 4,15 m;

Recomandare: minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la cornișă. Conform OMS 994/2018:

(1) *amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

(2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

- **Retragere laterală SV:** 3,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 54928/ NC 54881/ NC 50071, respectiv 4,50 m pentru etajul P+2E retras; distanța față de locuința colectivă P+4E cu NC 50071 este de 10,00 m;

- **Retragere posterioară:** 3,00 m față de limita posterioară; distanța față de anexa P este de 11,28 m;

- **Regimul de înălțime:** clădirea propusă nu va depăși înălțimea de 10,00 m, măsurată de la C.T.A. la cornișă (P+2E);

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent = 0,00 %, (P.O.T.) propus = 40,00 %,**

- **Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent = 0,00 ADC/mp.**
(C.U.T.) propus = 1,50 ADC/mp.

În afara zonei construibile conform R.L.U. al P.U.Z., pe limita de proprietate se va construi gard; pentru organizarea parcajelor se va retrage imprejmuirea spre stradă cu aproximativ 3,00 m; terenul se poate amenaja cu: spații înierbate, plantații diverse, alei pietonale și auto, platforme, terase; de asemenea se pot realiza instalații și construcții aferente instalațiilor, cu respectarea Codului Civil.

Distanțele între construcții și între acestea și limita de proprietate, suprafețele și volumetria clădirii, suprafețele amenajate pot varia la autorizare, cu respectarea R.L.U. al P.U.Z. aprobat și a avizelor obținute. Amplasarea oricărei construcții noi sau amenajare se va face cu respectarea prezentului regulament. Numărul locurilor de parcare calculat este estimativ, fiind necesară respectarea reglementărilor privind parcajele pe raza municipiului Roman.

Se vor respecta distanțele de siguranță privind securitatea la incendiu și se va corela gradul de rezistență la foc al clădirii propuse cu gradul de rezistență la foc al clădirilor învecinate; atunci când distanțele sunt mai mici decât cele stabilite prin lege, beneficiarul va lua măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenariile de siguranță la foc.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente:

Alimentarea cu apă a amplasamentului se poate realiza prin branșare la rețeaua publică de distribuție a apei aparținând Companiei Județene APA SERV S.A. Neamț, existentă în partea de sud a amplasamentului, pe aleea betonată ce face legătura cu str. Veronica Micle, mun. Roman.

Conform regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin HCJ nr. 46 din 30.04.2008:

- pe traseul rețelelor aparținând sistemului de alimentare cu apă și canalizare este interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;
- pentru construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție și de siguranță a conductelor rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, autorizația de construire va fi emisă numai după obținerea avizului operatorului;
- căminul de branșament se amplasează cât mai aproape de limita de proprietate, de regulă la 1-2m în exteriorul acesteia.

Rețeaua de alimentare cu apă rece din clădirea propusă include ansablul de conducte pentru transportul apei de la rețeaua exterioară la punctele de consum, dispozitivele pentru distribuția apei și asigurarea debitului necesar.

Debitul de calcul a clădirii s-a determinat pe baza sumei de echivalenți, ținând seama de tipul clădirii și regimul de furnizare al apei.

Necesarul de apă rece (calculat pentru norma de consum de 170 l/zi persoana) pentru consum va fi:

$$Q_{zi \text{ med}} = 0.51 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 0.66 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{\text{orar max}} = 0,033 \text{ mc/h};$$

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare:

Apele uzate menajere se pot deversa în rețeaua de canalizare aparținând Companiei Județene APA SERV S.A. Neamț, existentă tot în partea de sud a amplasamentului, la aleea betonată ce face legătura cu str. Veronica Micle, mun. Roman, prin intermediul unei extinderi.

Canalizarea apelor menajere uzate de pe proprietatea studiată se va face printr-o instalație interioară de canalizare, cuprinzând conducte de canalizare din tuburi de PVC, cu mufe și garnituri, cu montaj mascat și îngropat în pardoseală și o instalație exterioară de canalizare, realizată din conducte de canalizare din tuburi de PVC-KG, pozate îngropat și cămine de vizitare realizate din tuburi de beton. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame cu capace, din fontă și scări de acces din OB.

Quzi med = Qzi med = 0.51 mc/zi;

Quzi max = Qzi max = 0.66 mc/zi;

Quorar max = Qorar max = 0.033mc/h;

- Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public:

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor DELGAZ-Grid a lucrărilor de racordare la rețeaua de electricitate se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizele de amplasament emise, a normelor tehnice și de protecție a muncii specifice.

Nu există propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza printr-un bransament monofazat (50Hz; 230V) din rețeaua existentă în zonă, soluția de alimentare fiind stabilită de furnizorul de energie electrică din zonă.

Bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Puterea instalată: $P_i = 12.00$ kW

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, relee, posturi de radio și televiziune:

Pentru locuința propusă se va solicita racord la societatea ce deține rețeaua de telefonie și televiziune din zonă. Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Telekom Romania Communications S.A. are amplasate/pozate rețele de telecomunicații subterane. Distanța minimă în plan orizontal între instalațiile de telecomunicații și lucrarea propusă va fi de minim 0,60 m. Lucrările de săpare se vor executa manual în zona rețelelor de telecomunicații.

Nu se propun noi amplasamente pentru oficii poștale, relee, posturi de radio și televiziune.

- Alimentarea cu caldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibili; modernizări sisteme existente:

Încălzirea și prepararea apei calde se vor realiza prin intermediul unei centrale termice electrice sau centrale termice alimentate cu gaze naturale.

- Alimentare cu gaze naturale: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale:

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor DELGAZ-Grid a lucrărilor de racordare la rețeaua de gaz se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizele de amplasament emise, a normelor tehnice și de protecție a muncii specifice. Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua existentă în apropierea amplasamentului.

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice:

Cetățenii sunt obligați să respecte întocmai măsurile stabilite de primărie pentru asigurarea igienei publice și salubrității localității, precum și regulile elementare de igienă privind gospodăria sau locuința proprie, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a comunității.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile

nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeuri menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

Firmele specializate vor asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale, conf. art. 37 din OMS 119/2014.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Funcțiunile din zona studiată au un caracter nepoluant (predominant locuințe), luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării din: apă, aer și sol, prin controale privind respectarea prescripțiilor și normelor în vigoare. Pentru diminuarea emisiilor din traficul auto se propune realizarea plantațiilor de protecție la străzile din zonă, acolo unde lipsește. Pe amplasamentul studiat se propune menținerea a cel puțin 20% din spațiile plantate/verzi.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a programului de management al mediului pentru municipiul Roman.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din studiul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală și distanțele între construcții conform P.U.Z..

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Nu este necesară epurarea și preepurarea apelor uzate.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat, se vor ridica periodic și se vor transporta de către o societate de salubritate. Platforma va fi amplasată la o distanță de 10 m de ferestrele camerelor de locuit. Având în vedere faptul că în imediata apropiere există o platformă betonată pentru pubele se recomandă cuplarea cu aceasta, cu acordul administratorilor.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

- Organizarea sistemelor de spații verzi:

Realizarea perdelelor de protecție față de drumuri, amenajarea spațiilor neconstruite din incinta terenurilor private.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice "Biserica Adormirea Maicii Domnului" și "Biserica Sfinții Voievozi" înscrise în Lista monumentelor istorice din județul Neamț la poziția 393, cod NT – II – m – A – 10666, respectiv poziția 395, cod NT – II – m – B – 10667.

Biserica "Adormirea Maicii Domnului" este situată la o distanță de aprox. 33,30m față de amplasamentul studiat, iar biserica "Sfinții Voievozi" este situată la o distanță de aprox. 58,40m. Având în vedere distanțele amintite anterior și înălțimea maximă propusă pentru noul imobil se apreciază faptul ca acesta nu obturează vizibilitatea către monumentele istorice.

- Refacere pesagistică și reabilitare urbană:

Se va acorda o atenție deosebită punerii în valoare a spațiilor verzi existente (prin diversificarea vegetației și a amenajărilor) și completarea spațiilor libere dintre construcții cu amenajări peisagere specifice.

Nu este necesară reabilitarea urbană a zonei studiate, amplasamentul studiat fiind o parcelă cu suprafața de 205,00 mp.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază potențial turistic și/ sau balnear.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- modernizarea drumurilor și realizarea trotuarelor,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție pe toată perioada anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- circulații/ căi de comunicație
 - strada Veronica Micle;
- sisteme de protecție a mediului:
 - strada Veronica Micle - este necesară realizarea unei perdele de protecție plantată acolo unde lipsește,
- echipări ale teritoriului:
 - rețeaua de apă potabilă - obiectiv de interes local – la aleea betonată din partea de sud a amplasamentului;
 - rețeaua de canalizare - obiectiv de interes local – la aleea betonată din partea de sud a amplasamentului;
 - rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes local - la aleea betonată din partea de sud a amplasamentului;
 - rețeaua de gaz metan de medie presiune - obiectiv de interes local - adiacent amplasamentului;
 - lucrările de prelungire a rețelelor se vor realiza de către primăria municipiului Roman și/ sau împreună cu proprietarii din zonă.

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - proprietatea asupra terenurilor.

Domenii	Categorია de interes			Dimensiuni
	Noțional	Județean	Local	
INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII				
- Biserică			x	
- Cabinete individuale medicale				
- Servicii bancare				
GOSPODĂRIRE COMUNALĂ				
-				
CĂI DE COMUNICATIE				
- Redimensionare profil carosabil – str. Veronica Micle			x	80 mp/20ml
INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ				
-				

Salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice				
-				
Salvarea, protejarea și punerea în valoare a parcurilor și rezervațiilor naturale, a monumentelor naturii				
-				
Sisteme de protecție a mediului				
-				
Apararea țării, ordinea publică și siguranța națională				
-				

- Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile) și obiectivele de interes public;

La NV/SV - cale de acces str. Veronica Micle;

- teren proprietate publică de interes național;

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

La NE - proprietate privată – locuință, regim de înălțime P+1E, având nr. cad. 53393;

La NV- proprietate privată - locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 50095;

La SV- proprietate privată - locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 50071, respectiv imobile cu regim de înălțime P, având nr. cad. 54928, respectiv nr. cad. 54881;

La SE - proprietate privată - locuință colectivă, regim de înălțime P+4E, având nr. cad. 51108.

- Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului:

Suprafața de teren aferentă parcajelor, rezultată în urma retragerii împrejmuirii de la limita de proprietate (15 mp - 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică), va fi cedată domeniului public în urma unui schimb/tranzacții cu autoritățile publice locale.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Terenul studiat cu funcțiuni omogene se afla în intravilanul localității.

Se propune Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) cu indicativul – **UTR 1 L2 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.**

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Investiția construirii locuinței individuale va fi susținută de proprietarul terenului. În zona studiată este oportună extinderea zonei de locuire prin propunerea de noi imobile/reabilitarea celor existente, rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației precum și diversificare programelor de arhitectură în zonă (spații comerciale, loisir, spații de agrement), care să susțină programul de dezvoltare a municipiului Roman.

- Priorități de intervenție:

În urma avizării P.U.Z. prioritatea este implementarea obiectivului și branșarea la utilități. Prioritățile zonale de intervenție sunt legate de: măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție), extinderea și îmbunătățirea căilor de acces și a rețelelor edilitare.

▪ Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone urbane bine structurate prin:

- tratarea unitară din punct de vedere funcțional și plastic,
- structurarea spațial-volumetrică și funcțională a zonei,
- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă,
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare, integrarea corectă și armonioasă în țesutul cu monumente istoce, zonă protejată,
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.

▪ Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

Dupa aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea: reglementărilor cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformării arhitectural- volumetrică, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001); se poate întocmi P.U.D.

După întocmirea documentației DTAC/DTAC+Pth urmează obținerea autorizației de construire, implicit realizarea investiției. Pentru organizarea de șantier (DIOE) se prevăd următoarele: la depozitarea materialelor de construcții (plăci aglomerate, bitum, carton asfaltat și pânză asfaltată, linoleum, preandez sau alți abrazivi, sau solvenți inflamabili, plăci și saltele de vată minerală, carbid, var nestins, gaze combustibile comprimate etc.) dacă este cazul se vor respecta normele de depozitare specifice P.S.I.

Materialele de construcție combustibile se vor depozita în interiorul incintei numai în cantități minime, strict necesare, fără a se depăși necesarul pentru o zi de lucru. Amplasarea materialelor nu se va face pe căile de acces și în apropierea surselor de inundație, foc, explozie.

Platformele de depozitare pentru deșeurile rezultate pe șantier în urma demolării, vor fi amplasate conform planșei D.T.O.E. Materialele și echipamentele de construcție se vor depozita în zonele amenajate special în laterala drumului de incinta.

- Se interzice depozitarea lichidelor și a gazelor combustibile în subsolurile construcțiilor provizorii și în curs de execuție.
- Spațiile de depozitare vor fi uscate și bine aerisite.

Titularul are obligația de a urmări modul de respectare a legislației de mediu în vigoare pe toată perioada de execuție a lucrărilor și să ia toate măsurile necesare pentru a nu se produce poluarea apelor subterane, de suprafață, a solului sau a aerului:

Apa - nu se vor evacua ape uzate în apele de suprafață sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deșeuri, reziduri sau substanțe chimice, fără asigurarea condițiilor de evitare a poluării directe sau indirecte a apelor de suprafață sau subterane.

Aer - se vor alege trasee optime din punct de vedere al protecției mediului pentru vehiculele care transporta materiale de construcție ce pot elibera în atmosfera particule fine; transportul acestor material se va realiza cu vehicule acoperite cu prelate și pe drumuri care vor fi umezite;

- transportul materialelor de constructive și a deșeurilor rezultate se va face pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite.

- utilajele tehnologice vor respecta prevederile HG 332/2007 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau marfa și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor gazoase și de particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Sol - depozitarea materialelor de construcții se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

- platforme betonate pentru depozitarea materialelor de constructive și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate;
- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face de la stații de distribuție carburanți autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea tuturor normelor de protecție a mediului;
- se interzice poluarea solului cu carburanți, uleiuri uzate în urma operațiunilor de staționare, aprovizionare, depozitare sau alimentare cu combustibili a utilajelor și a mijloacelor de transport sau datorita funcționării necorespunzătoare a acestora;
- se va asigura controlul strict al transportului betonului/mortarului cu autovehicule, pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu; spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate;
- se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor, depozitarea și eliminarea acestora, în funcție de natura lor, se va face prin firme specializate, conform prevederilor în vigoare;
- vor fi evitate lucrările care pot duce la degradări ale rețelelor supraterane sau subterane existente în zona;
- parcare, gararea autovehiculelor se va face doar în incinta proprie.



VOLUMUL II: ***REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.***

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,
- Prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Roman, aprobat prin Documentația de urbanism nr. 8/ 2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr. 192 din 22.09.2020.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în **intravilanul municipiului Roman, str. Veronica Micle, nr. 15, beneficiar IZOTA ȘTEFAN** și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate cu linii albastre (de pe limitele de proprietate existente și propuse) din planșa de reglementări urbanistice.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice - zonificare (U2.1), respectiv prin planșa Reglementări urbanistice – posibilitate mobilare urbană (U2.2).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-

gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m;
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

a. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va face prin:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.

Pentru locuința propusă se va solicita branșament la societatea ce deține rețeaua de canalizare din zonă. Apele uzate menajere se pot deversa în rețeaua de canalizare aparținând Companiei Județene APA SERV S.A. Neamț, existentă în partea de sud a amplasamentului, la aleea betonată ce face legătura cu str. Veronica Micle, mun. Roman, prin intermediul unei extinderi.

Canalizarea apelor menajere uzate de pe proprietatea studiată se va face printr-o instalație interioară de canalizare, cuprinzând conducte de canalizare din tuburi de PVC, cu mufe și garnituri, cu montaj mascat și îngropat în pardoseală și o instalație exterioară de canalizare, realizată din conducte de canalizare din tuburi de PVC-KG, pozate îngropat și cămine de vizitare realizate din tuburi de beton. Căminele de vizitare vor fi prevăzute cu rame cu capace, din fontă și scări de acces din OB.

$$Quzi\ med = Qzi\ med = 0.51\ mc/zi;$$

$$Quzi\ max = Qzi\ max = 0.66\ mc/zi;$$

$$Qoror\ max = Qoror\ max = 0.033mc/h;$$

- Interzicerea răspândirii neorganizate direct pe sol (incinte, străzi) a deșeurilor și apelor uzate.
- Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și se întreține în unitățile inspecției sanitare teritoriale.
- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racordare la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protecție a mediului.
- Precolectarea reziduurilor menajere și stradale în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații amenajate, asigurându-se evacuarea lor periodică; Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul

de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/23.06.1997.

b. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și construcțiilor aflate în afara intravilanului

- Pentru aprovizionarea cu apă potabilă se pot folosi surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
 - Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
 - Zonelor de restricție conform regelemntărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:
 - 50 l/om/zi – instalații locale
 - 100 l/om/zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântani) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:
 - Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - Taluzarea terenului din jur în panta (4 – 5 cm la 1 m) spre exterior și impermealizare (betonare)
 - Impermealizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
 - Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului.
- Distribuția apei trebuie să fie continuă; Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

c. Salubritate – generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face prin pubele metalice sau PP în saci din material plastic (după o sortare prealabilă).

La poziționarea și dimensionarea punctului de colectare se vor avea în vedere normativele și legile în vigoare, precum și funcțiunea zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, lipsa salubrității putând crea probleme de sănătate, poluarea mediului sau degradarea imaginii civilizate a orașului.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI CADRULUI CONSTRUIT

Așa cum am menționat în capitolele anterioare, introducerea acestei funcțiuni în zona studiată reprezintă o continuare firească a procesului de dezvoltare a programului rezidențial, cu atenție sporită asupra inserării obiectivului într-o zonă de protecție a monumentelor istorice "Biserica Adormirea Maicii Domnului" și "Biserica Sfinții Voievozi" înscrise în Lista monumentelor istorice din județul Neamț la poziția 393, cod NT – II – m – A – 10666, respectiv poziția 395, cod NT – II – m – B – 10667.

Conform P.U.G amplasamentul se află în zona de referință nr. 1, zona C – centrală și ZCPMIS- D - subzona centrală 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, Școlii Armenești, Poșta Centrală.

Zona dintre străzile Cuza Voda, B-dul Nicolae Titulescu, cu Monumentele Biserica Albă, Biserica Armenească, Școala armenească, Poșta centrală și imobil str. Cuza Voda nr 6, este valoroasă prin importanța monumentelor și necesitatea aducerii unora dintre acestea în același context (Biserica Albă, biserica Armenească, Școala armenească), pentru necesitatea creării unui cadru urban comun și logic ca evoluție istorică pentru acestea.

Conform RLU - P.U.G.: Orice demers constructiv în această zonă 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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor:

- sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U..

- în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Asigurarea echipării tehnico - edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U..

- se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile RGU. Ele sunt particulare funcție de specificul construcțiilor.

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, pe cât posibil, de prevederile art. 17 din RGU (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona

drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între strada - domeniu public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile art. 23 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU și din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR.80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (2,0 m - $H/2$), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- * 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- * 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcției propuse prin prezenta documentație se va urmări:

- **Retragere aliniament:** la 5,34 m față de strada Veronica Micle și la 3,00 m față de limita de proprietate; distanța față de locuința colectivă P+4E cu NC 50095 este de 10,03 m;

- **Retragere laterală NE:** 2,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 53393 (conform acord notarial - incheiere de autentificare nr. 1823 din 23.05.2019 - vecin Mihai Ionela, respectiv Cod Civil); distanța față de locuința individuală P+1E cu NC 53393 este de 4,15 m;

Recomandare: minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la cornișă. Conform OMS 994/2018:

(1) *amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

(2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

- **Retragere laterală SV:** 3,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 54928/ NC 54881/ NC 50071, respectiv 4,50 m pentru etajul P+2E retras; distanța față de locuința colectivă P+4E cu NC 50071 este de 10,00 m;

- **Retragere posterioară:** 3,00 m față de limita posterioară; distanța față de anexa P este de 11,28 m;

- **Regimul de înălțime:** clădirea propusă nu va depăși înălțimea de 10,00 m, măsurată de la C.T.A. la cornișă (P+2E);

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent = 0,00 %, (P.O.T.) propus = 40,00 %,**

- **Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent = 0,00 ADC/mp. (C.U.T.) propus = 1,50 ADC/mp.**

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.),

- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.).

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z..

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Lucrările de modificare și/ sau racordare a rețelilor edilitare se vor realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile competente.

Rețelele tehnico - edilitare aflate în serviciul public și a lucrărilor executate sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea.

În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și detalierea din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL mlpat NR. 80/N/18.XI.1996.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU.

De asemenea, în scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi. Se vor respecta prevederile art.34 și Anexa 6 din RGU.

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile art.35 din RGU și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **205,00 mp aflată în posesia lui IZOTA ȘTEFAN**. Amplasamentul este situat în **intravilanul municipiului Roman, strada Veronica Micle, nr. 15**.

Reglementările zonei sunt cuprinse în planșele de reglementări urbane și edilitare. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizațiile de construire.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, respectiv 994/2018.

Se popone Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) cu indicativul – UTR 1 L2 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

Prin prezenta documentație urbanistică se propune realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+2E (conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE).

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Tipuri de subzone funcționale:

UTR 1 L2 – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI ȘI REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU.

Funcțiunea predominantă a zonei:

- locuințe;
- comerț și servicii;
- clădiri de cult.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- locuințe;
- anexe și spații de garare;

Utilizările permise

- locuințe;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- anexe și spații de garare.

Utilizări interzise

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ I -UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1 L2. Sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe și funcțiuni conexe.
- Anexe și spații de garare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1 L2. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Locuințe și funcțiuni conexe.
- Anexe și spații de garare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1 L2. Sunt interzise următoarele utilizări:

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se păstrează dimensiunile actuale ale parcelei. Suprafata terenului este de 205,00 mp.

Dimensiunile parcelei studiate sunt urmatoarele:

- latura nord-est – 14,57 m;
- latura sud-est – 14,16 m;
- latura sud-vest – 12,48 m;
- latura nord-vest – 16,39 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Retragere aliniament:** la 5,34m față de strada Veronica Micle și la 3,00m față de limita de proprietate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Retragere laterală NE:** 2,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 53393 (conform acord notarial - incheiere de autentificare nr. 1823 din 23.05.2019 - vecin Mihai Ionela, respectiv Cod Civil);

Recomandare: minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurate la cornișă. Conform OMS 994/2018:

(1) *amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

(2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

- **Retragere laterală SV:** 3,00 m față de limitele amplasamentului spre proprietatea cu NC 54928/ NC 54881/ NC 50071, respectiv 4,50 m pentru etajul P+2E retras;

- **Retragere posterioară:** 3,00 m fata de limita posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Se vor respecta distanțele de siguranță privind securitatea la incendiu și se va corela gradul de rezistență la foc al clădirii propuse cu gradul de rezistență la foc al clădirilor învecinate; atunci cand atunci distanțele sunt mai mici decât cele stabilite prin lege, beneficiarul va lua măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenariu de siguranță la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate sunt posibile din calea de acces – str. Veronica Micle. Se propune dimensionarea corespunzătoare a străzii Veronica Micle - lărgire și realizare trotuar pe partea amplasamentului. Zona destinată supralărgirii drumului de acces în vederea intrării condițiilor legale privind căile de acces are lățimea de 4,00 m și trotuar cu lățimea de 1,00 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Parcarea se va realiza parțial în perimetrul proprietății private și va fi dimensionată după cum urmează: **2 locuri de parcare privată, respectiv 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică.** Pentru organizarea celor 4 locuri de parcare se va retrage împrejmuirea de la limita proprietății cu o distanță de aproximativ 3,00 m. Suprafața de teren aferentă parcajelor, rezultată în urma retragerii împrejmuirii de la limita de proprietate (15 mp - 2 locuri de parcare pentru vizitatori/parcare publică) va fi cedată domeniului public în urma unui schimb/tranzacții cu autoritățile publice locale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă va fi de 10,00 m măsurată de la C.T.A. la cornișă (P+2E).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca recordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Pentru locuința propusă se va solicita bransament la societatea ce deține rețeaua de canalizare din zonă.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, vor fi realizate îngropat;
 - pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va păstra un procent de 20% de spațiu verde/plantat din amplasamentul studiat;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zona de șes se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- în zonele de versanți se recomandă speciile de salcâm, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se va menține caracterul existent al împrejmurilor astfel:
- gardurile, strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m dublată sau nu de gard viu;
 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi de 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim va fi de 1,5 mpADC/mp teren

