

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ – Sistemalizare verticala zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare din municipiul Roman, Judetul Neamt

Jud. Neamț, Mun. Roman, Strada Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare

BENEFICIAR
MUNICIPIUL ROMAN

AMPLASAMENT
JUD. NEAMȚ, MUN. ROMAN, STRADA CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE

PROIECTANT GENERAL
SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE
BIA CIOLACU DRAGOȘ
AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ

PROIECT NUMĂRUL
08/2022



AXA ATELIER DE ARHITECTURA
Proiectant general: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.
Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN
Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemare verticala
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Judetul Neamt

Elaborare PUZ – Sistemare verticala zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare din municipiul Roman, Judetul Neamt

Jud. Neamt, Mun. Roman, Strada Cuza Vodă – Pietonal Ștefan cel Mare

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect: Dr.Ing. Ștefan Bodoga



Colectiv de elaborare:

Proiectant general: SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
Dr.Ing. Ștefan Bodoga

Proiectanți de specialitate:

Urbanism: AXA ATELIER DE ARHITECTURA BIA
Dragoș Ciolacu

Arh. Dragoș Ciolacu
Arh. Andrei Trofin



Instalații: SC. CRT-INSTALATII SRL
Ing. Ciortu Andrei Aurel

Ridicare Topografică: SC. TOPO CAD DRIMBOI SRL
Ing. Constantin Drimboi

Studiu geotehnic: INTREPRINDERE INDIVIDUALA TARCAN MARIUS-DORU
Ing. Tarcan Marius Doru



BORDEROU GENERAL

Foaie de gardă
Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea 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 P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțional- reglementări bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP.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 a apararea 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 împrejurimi
11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

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

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.

Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemare verticala
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Judetul Neamt

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PIESE DESENATE

1. **PLANȘA U.00** - PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU – REGLEMENTĂRI P.U.G.
2. **PLANȘA U.01** - PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA – GOOGLE MAPS
3. **PLANȘA U.02** - PLAN ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
4. **PLANȘA U.03** - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE- PROPUNERE
5. **PLANȘA U.04** - PLAN MOBILARE URBANĂ
6. **PLANȘA U.05** - PLAN ECHIPARE EDILITARĂ
7. **PLANȘA U.06** - PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
8. **PLANȘA U.07** - PLAN DE CIRCULAȚIE
9. **PLANȘA U.08** – DESFĂȘURĂRI FRONT STRADAL IN RELAȚIONARE CU MONUMENTELE AFLATE ÎN ZONĂ
10. **PLANȘA U.09** – RELAȚIONAREA ANSAMBLULUI PROPUȘ CU MONUMENTELE AFLATE ÎN ZONĂ

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragoș Ciolacu





AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

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

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.

Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemizare verticala
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Județul Neamț

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

NR. PROIECT: 08/2022 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Elaborare PUZ – Sistemizare verticala zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare din municipiul Roman, Județul Neamț

AMPLASAMENT: STRADA CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE, Intravilan în Municipiul Roman, Județul Neamț

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ROMAN

PROIECTANT GENERAL: SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

PROIECTANT DE SPECIALIATE: AXA ATELIER DE ARCHITECTURA – BIA CIOLACU DRAGOȘ

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de sistematizare a zonei cuprinsă între străzile Oituz, pietonal Ștefan cel Mare și strada Cuza Vodă, situată în zona centrală a municipiului Roman, în vederea ameliorării condițiilor de circulație și construirea unor parcări semi-îngropate care vor deserve atât locuitorilor din zonă cât și pietonalului Ștefan cel Mare. Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este demisol+parter cu funcțiunea locuri de parcare. Construcțiile propuse au o înălțime maximă +5.00m, față de cota terenului neamenajat. Numărul locurilor de parcare amplasate în interiorul clădirilor propuse, sunt în număr de aproximativ 120 locuri. Clădirea este acoperită cu acoperiș terasă peste care se propune un spațiu de joacă pentru copii, teren sportive, spațiu de agrement tip grădină și socializare pentru a intra în dialog spațial cu vecinătățile.

Prin Planul Urbanistic Zonal se va analiza situația existentă și potențialul de dezvoltare urbanistic al zonei și se vor formula propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică, care vor defini zona studiată și relațiile ei cu zonele învecinate. Ca fază premergătoare, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va stă la baza întocmirii D.T.A.C.

Folosinta actuală: teren construit și neconstruit

Categoria de folosință actuală: CC - curți și construcții

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: Zona C – centrală (locuințe și servicii publice) CM – conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe. Regimul fiscal actual: zona A de impozitare

Categoria de folosință propusă : CC – curți construcții

Destinația de folosință propusă CM – conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe.

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 334 din data de 21.09.2022 eliberat de Primaria Municipiului Roman.

1.3. Surse de documentare

Documentația se va întocmi după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale cladirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri cadastrale și topografice - actualizate;
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;



- Delimitarea clară a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.
- Regulamentul urbanistic al PUG Municipiul Roman;

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

În condițiile transformării caracterului zonei studiate - Centrul istoric – zonă de protecție a monumentelor istoric "Casă, în prezent Grădiniță cu program normal și Oficiul Poșta Română" și în contextul în care poziția terenului studiat față de străzile adiacente strada Strada cuza Vodă – Strada Oituz, prin propunerea noului volum este necesar sporirea gradului de dotare cu servicii, dar și o potentare a fondului de terenuri libere ce pot găzdui clădiri asociate cu funcțiuni complementare și dotări ce ajută la dezvoltarea zonei poziționate favorabil în proximitatea – esplanadei Ștefan cel Mare.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

Funcțiile de bază ale zonei sunt: educație, comerț, birouri și locuire.

Folosința actuală a amplasamentului este teren construit și neconstruit, categoria de folosință CC.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Roman, partea centrală a orașului în proximitatea esplanadei Ștefan cel Mare la o distanță de aproximativ 50 de metri, și strada Cuza Vodă. În prezent terenul este ocupat garaje modulare, construcții aflate în stare de degradare cu acte de conesiune expirate, ce se recomandă a fi demolate, deasemeni se propune și exproprierea a două spații comerciale construite între blocuri. Terenul studiat cu suprafață de 8500mp este plat, conform extraselor de carte funciară, de configurație neregulată poziționat favorabil față de oraș.

Poziționare în raport cu vecinii:

- **la nord** : bl.13 și bl. 5 – str. Cuza Vodă
bl.10 și bl. 4 – str. Ștefan cel Mare – strada Oituz
- **la est**: bl.13, bl.11, bl.9, bl.7 și bl.5 – str. Cuza Vodă
Poșta Română și Grădinița cu program normal
- **la sud**: bl.6 și bl.4 – str. Ștefan cel Mare
Poșta Română și și proprietată privată
- **la vest**: Pietonal Ștefan cel Mare
Bl.4 , Bl.6 și Bl. 10 – str. Ștefan cel Mare,

Zona amplasamentului este complet echipată edilitar și are asigurat un grad de confort urban rezonabil prin prezența liniilor de transport public situate la o distanță de aproximativ 60 de metri.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul prezintă un contur neregulat, poligonal, în partea centrală a orașului și se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic ca locuire colectivă, cu funcțiuni complementare locuirii, în special la parterul clădirilor orientate spre bulevard.



La solicitarea beneficiarilor, în conformitate cu prevederile NP074/2014 și conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 334 din data de 21.09.2022, a fost întocmit Studiul Geotehnic și de Stabilitate pentru proiectul în cauză.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

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

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

Concluzii și recomandări din studiul geotehnic

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

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă; **AMPLASAMENTUL STUDIAT ARE STABILITATEA GENERALĂ ȘI LOCALĂ ASIGURATĂ ȘI NU ESTE SUPUS ALUNECĂRILOR DE TEREN, INUNDAȚIILOR SAU VIITURILOR DE APĂ DIN PRECIPITAȚII (VALORILE FACTORULUI DE STABILITATE SUNT SUPERIOARE VALORII MINIME DE FS=1.25). DE ASEMENEA, AMPLASAMENTUL NU ESTE SUPUS PERICOLULUI INUNDAȚIILOR.**

Atât suprastructura clădirilor propuse, cât și infrastructura acestora, va fi realizată în conformitate cu recomandările studiului geotehnic, anexat prezentei documentații.

Se recomandă, ca odată cu realizarea infrastructurii, să se pozeze întreg sistemul de rețele hidroedilitare, proiectat în incintă, și să se pună în concordanță cu recomandările din normativul P7-2000. Rețelele hidroedilitare vor fi proiectate în conformitate cu recomandările studiului geotehnic.

În faza următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice punctuale pentru obiectivele luate în calcul, pentru a se stabili soluțiile concrete de fundare.

2.4. Circulația

Principala cale de comunicație din zonă este strada Oituz, cu un profil corespunzător de aproximativ 8.00m lățime, care face legătură între strada Cuza Vodă și Pietonalul Ștefan cel Mare.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Parcarea mașinilor pe o parte din carosabil duce la o circulație anevoioasă.
- Străzile aflate în proximitatea amplasamentului sunt aglomerate și greu de circulat.

Strada Oituz împreună strada Cuza Vodă (o bandă pe sens) are o capacitate adecvată de a prelua traficul, în zonă arareori producându-se ambuteiaje.

Strada Cuza Vodă la fel ca străzile adiacente, este o stradă cu o bandă pe sens ce generează o reducere a vitezei de deplasare datorită modului în care riveranii își parchează automobilele.

Accesul pe terenul studiat se va face pe latura de nord și est, dintr-o alee adiacentă cu o lățime de 5.00m, ce face legătura cu strada Oituz la nord, și strada Cuza Vodă la est. De asemenea, există alei pietonale care fac legătura între terenul studiat și blocurile existente.

Ca prioritate este necesar reabilitarea părții carosabile ce deservește terenul aflat în studiu și de asemenea propunerea locurilor de parcare în clădirea studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință "curți-construcții" aflându-se într-o zonă în dezvoltare, cu un aspect relativ omogen, preponderent rezidențial, și este caracterizată prin clădiri cu regim mediu și mare de înălțime, majoritatea fiind locuințe colective.



Prin propunerea noului imobil cu înălțimea de demisol+parter s-a respectat regimul de aliniere existent și nu afectează construcțiile din apropiere.

Cele expuse mai sus sunt detaliate în planșa Mobilare Urbana U.04 dovedind relația pe care o are clădirea propusă față de contextul urbanistic.

Exista spații verzi pe marginea străzii, precum și grădini de față aferente proprietăților private.

Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale. Din punct de vedere estetic, zona afișează imagine arhitecturală dezolantă prin tratarea finisajelor aplicate pe clădirile existente și construirea acoperișurilor tip șarpantă pe construcțiile învecinate. Ca disfuncționalități, putem nota aspectul inestetic a grajelor modulare, traseul de circulației al străzii Cuza Vodă și aleele adiacente, sunt afectate de vehicule staționate atât pe carosabil cât și pe trotuar sau spațiu verde, din cauza necerării mare de parcaje aferent spațiului de locuit, nesatisfăcut în situația de față.

2.6. Echiparea edilitară

Zona este echipată din punct de vedere edilitar. Rețelele existente pe amplasament se vor dezafecta sau se vor devia în funcție de situația găsită în teren.

Alimentare cu apă:

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

Canalizare:

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

Alimentarea cu energie electrică:

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

Telefonie:

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

Alimentarea cu gaze naturale:

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

2.7. Probleme de mediu

În aglomerarea urbană a municipiului Roman sunt prezente surse generatoare de poluare a aerului, apei și solului, atât în zonele industriale, cât și în cele rezidențiale precum zona studiată.

De asemenea se propune și amenajarea unor spații de joacă, pe acoperișul terasă a construcțiilor, ridicându-se nivelul calității spațiului verde amenajat, în zona studiată.

● **Relația cadru natural – cadru construit**

În zona adiacentă parcelei studiate densitatea cadrului construit este specifică ansamblurilor de locuințe colective. Inserția spațiilor verzi aflate în curțile proprietarilor este bună, favorizând locuitorii zonei față de alte cartiere ale Romanului. Cadrul urban este poluat vizual de garajele modulare aflate într-o stare de dedradare, intervențiile necontrolate asupra blocurilor de locuințe.

Prin funcțiunea propusă se completează mixul funcțional caracteristic unei astfel de zone la un nivel ridicat de reprezentativitate.

● **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma analizei riscurilor naturale și antropice putem concluziona:

- zona studiată nu este expusă în condițiile actuale riscului de alunecare a terenurilor;
- zona studiată nu este expusă în condițiile actuale riscului de inundare sau băltire a apei;



- zona studiată poate fi expusă riscului de poluare în urma unor dezvoltări antropice care nu respectă normele tehnice în vigoare.

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

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

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

Prin propunerea construirii noului imobil nu afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat - "Casă, azi Grădinița cu program normal", înscris în Lista monumentelor istorice actualizată, la poziția 382, cod LMI NT-II-m-B-10658.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear. Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice. Prin serviciile oferite de cazare temporară, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice zona centrală: Esplanada Ștefan cel Mare.

Concluzii:

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona este potrivită pentru amplasarea funcțiilor propuse.

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea unor accese noi astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
- asigurarea necesarului de parcaje pentru zona existentă de locuit.

Din punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z., astfel de amplasamente reprezintă rezerva de terenuri a orașului ce permite o dezvoltare intensivă (în sensul creșterii calității urbane), precum și o deservire edilitară eficientă a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu **recomandările studiului geotehnic întocmit.**

- Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități: construcții aflate în stare de degradate și cu acte de concesiune expirate, spațiu verde neîntreținut aferent clădirilor existente, lipsa dotărilor social-culturale, dispunerea la vedere a unor trasee aparținând echipării tehnico-edilitare rezultând disconfort vizual și funcțional.

3.2. Prevederi P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism terenul este situat în UTR 1, zona funcțională C – zona centrală (locuințe și servicii publice), zona CM mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe situat în intravilanul orașului Roman. Deși s-a prevăzut acest statut, studiul în teren arată că aceste prevederi s-au respectat astfel încât în zonă predomină clădirile de locuit înalte. Se propune încadrarea terenului în **UTR1 – Zona de locuit și zonă de servicii**, cu modificarea parametrilor urbanistici (POT, CUT, distanțe față de vecinătăți) în vederea construirii unui imobil cu spații de parcare.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Aplicând principiile generale de conformare arhitecturală clădirea a fost dimensionată cu o înălțime maximă de +5.00m, pentru a se integra cu vecinătățile. Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi amenajate peisager pe terasele clădirilor propuse în proporție de minim 5%. În urma propunerii a unor parcaje semi-îngropate, cu acoperiș terasă, rezultă amenajarea unui spațiu de socializare, loc de joacă pentru copii, și spațiu verde amenajat peisager pentru a intra în dialog spațial cu vecinătățile. Deasemeni se propune exproprierea a două construcții comerciale și realizarea a noi alei carosabile.

Integrarea elementelor de vegetație pe fațade contribuie la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil.

Finisajele vor fi din material moderne și o cromatică în acord cu vecinătățile.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto cât și cel pietonal pe amplasamentul studiat se vor realiza pe latura de nord și vest, dintr-o alee adiacentă cu o lățime de 5.00m, ce face legatură cu străzile Oituz și Cuza Vodă - cu un profil corespunzător de aproximativ 8.00m lățime și trotuare pe ambele părți de minim 1.00m lățime. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existent în zonă.

În cazul mobilării maximal a terenului (în sensul atingerii indicilor urbanistici maximi) se prevede parcare în subteran pe parcela studiată pentru deservirea activității servicii și locuire. Accesul în construcțiile propuse vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare. Dimensionarea parcarilor se face în conformitate cu normele în vigoare prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzător.

Străzile propuse au rolul de a deservi construcția propusă, și de a fluidiza circulația în interiorul zonei studiate. Propunerea organizării circulației ajută la distribuția mașinilor prin noile locuri de parcare propuse. Străzile/ accesele din interiorul parcelelor studiate vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Numarul total al locurilor de parcare, în clădirea de parcaj propusă este de aproximativ 180.

Organizarea circulației pietonale

Se propune organizarea circulației pietonale în zonă prin rezervarea unui spațiu pentru trotuare cu lățimea minimă de 0.50m în jurul clădirilor și în relație cu o tramă pietonală propusă spre străzile adiacente. Trotuarele se vor realiza la arterele de 4.0 - 5.0m lățime pe măcar o parte a carosabilului și vor avea minim 1.00 m lățime.

3.5. Zonificarea funcțional-reglementări, bilanț teritorial

În perimetrul amplasamentului ce face obiectul documentației, se dorește construirea a trei parcaje semi-îngropate în regim demisol+parter + terasă amenajată cu spațiu verde peisager și loc de joacă. Funcțiunea este parcajul nu alterează caracterul funcțional al zonei, având tocmai scopul de a susține întreg arealul din punctul de vedere al asigurării locurilor de parcare al autovehiculelor.

Construcția propusă în studiul de față se încadrează în utilitatea funcțională a zonei, respectând regulamentele în vigoare stabilite de PUG după cum urmează:

- funcțiunea propusă susține caracterul de servicii al zonei studiate;
- respecta compatibilitatea cu securitatea zonei, salubritatea și confortul acesteia;
- nu este o construcție poluantă;



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

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

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.

Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemizare verticala
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Judetul Neamt

Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seamă de următoarele obiective:

- respectarea regimului de înălțime al construcțiilor deja existente pe parcela;
- realizarea unei construcții care să deservească funcțional întreaga zonă, îmbunătățind condițiile de trafic și garare a vehiculelor;
- asigurarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și aleilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spațiu verde în conformitate cu directivele de mediu în vigoare.

Funcțiunea propusă pe terenul studiat este aceea parcare semi-îngropată, urmărindu-se asigurarea numărului de parcaje, a circulațiilor auto și pietonale și a spațiilor verzi necesare zonei studiate. Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **deservirea circulației rutiere în zonă prin amplasarea unui parcaj semi-îngropat**;
- spații verzi cu rol de protecție
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz dacă este cazul.

Amplasamentul propus pentru studiu are o suprafață totală de **8500,00 mp** conform certificatului de urbanism, având ca proprietar pe MUNICIPIULUI ROMAN.

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Bilat Teritorial existent UTR1	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	% din total
Unitati functionale				
Terenuri ocupate cu construcții	162.0	1.90%	4497.0	52.90%
Trotuare, platforme, carosabil, aleei,	3052.0	35.90%	2000.0	23.52%
Curtii construcții	3650.0	42.94%	00.0	0.00%
Spații verzi amenajate	1636.0	19.26%	2003.0	23.58%
TOTAL teren studiat prin PUZ	8500.00	100.00%	8500.00	100.00%

Regimul de înălțime: Având în vedere că terenul este plat, se stabilește **H. max. +5.00 m, față de cota terenului neamenajat.** Construcția propusă va respecta un regim de înălțime **DEMISOL+PARTER**

Valoarea procentului de ocupare a terenului **existent: P.O.T = existent.**

Valorile coeficientului de utilizare teren **existent: C.U.T. = existent.**

Valoarea procentului de ocupare a terenului **propus: P.O.T = 60.00%.**

Valorile coeficientului de utilizare teren **propus: C.U.T. = 1.0 adc.**



Regim de aliniere

În planșa U.03 este detaliat modul de conformare a construcțiilor propuse, regimul de aliniere, înălțimea maximă a diferitelor corpuri ce alcătuiesc volumetria ansamblului, configurarea căii de acces și poziționarea parcajelor pe lot.

Față de limitele construcțiilor existente, regimul de aliniere propus este de minim 3.0 m .

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Condiții de echipare edilitară

Asigurarea utilităților clădirii propuse se va realiza prin branșarea și racordarea la rețelele edilitare existente în apropierea zonei studiate.

- **Alimentarea cu apă**

Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația **de parcare semi-îngropată**, aflată în intravilanul municipiului Roman.

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelelor existente în zonă.

- **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Roman, având o rețea de canalizare menajeră existentă în apropierea zonei PUZ și aflată în administrarea C.J. Apa Serv S.A.

- **Canalizarea pluvială**

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi preluate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor și deversate, prin intermediul căminelor de vizitare, la bazinul de colectare ape pluviale. Apa pluvială va fi deversată în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz metan a clădirii propuse se va realiza din rețeaua de distribuție a gazului metan existentă pe strada Zugravi, printr-un bransament prevăzut cu post de reglare măsură.

- **Alimentarea cu energie electrică.**

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse, se va face de la rețeaua electrică existentă în zona studiată printr-un bransament electric prevăzut cu Bloc de măsură și protecție trifazată subteran, în baza unui aviz emis de – SC Delgaz Grid SA .

- **Telecomunicații.**

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe propriiparcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservarea mediului va



determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor depoluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de funcțiuni complementare nu afectează mediul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Cu excepția riscului general privind activitatea seismică, nu există în zona studiată prin P.U.Z. factori care să genereze riscuri naturale. Pentru prevenirea riscurilor de alunecare a terenului în relație cu investițiile propuse se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistemizării verticale. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă la un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Odată cu realizarea obiectivului propus, rețelele de apă și canalizare nu vor fi afectate. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei, se propun spații verzi amenajate peisager pe terasele clădirilor propuse în proporție de minim 5%. Plantațiile joase și înalte vor fi din speciile cu rădăcina pivotantă, care să fixeze solul și care să nu mențină umiditate la rădăcină.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Prin propunerea construirii noului imobil nu afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat. Monumentul aflat în zonă este clădirea – Grădiniță cu program normal- opturată de intervenția noii construcții aflate în studiu.

- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Se recomandă ca amenajările spațiilor verzi să țină seamă de regulile de amenajare peisajeră și să urmărească compunerea unor spații cu valoare ambientală.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear. Din punct de vedere turistic zona studiată nu prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice. Prin serviciile oferite de cazare temporară, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice zona centrală: Esplanada Ștefan cel Mare.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Se va acționa în sensul dezvoltării rețelelor edilitare pentru a crea posibilitatea branșării tuturor construcțiilor noi la acestea, pentru limitarea poluării.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

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

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.

Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemare verticală
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Județul Neamț

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal -în zonele unde profilul stradal nu este asigurat -se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

- **Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse**

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la dezvoltarea unei zone complexe, având o zonă rezidențială existentă ce va fi completată de o zonă de funcțiuni complementare. Parcarea propusă va ajuta la gestionarea și amplificarea locurilor de parcare, disfuncționalitate frecvent întâlnită în cadrul zonei studiate, cât și în întregul oraș Roman. În situația actuală, există mașini parcate în locuri improvizate, rezultând spații fără claritate funcțională și chiar și zone unde se depozitează deșeuri. Aceste rezultate a unei dezorganizări la nivel de circulație, scad calitatea zonei.

De asemenea, în urma analizei, se observă o disfuncționalitate la nivel comercial și la nivel de zone de parc, disfuncționalități ce pot fi remediate prin intermediul prezentului PUZ.

- **Categoriile principale de investiții care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Este necesar o conclucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încat zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban.

- **Planul de acțiuni pentru implementarea investițiilor propuse** prin planul de urbanism zonal, care

evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor. Costurile pentru investiția propusă vor fi suportate de către beneficiar. Investiția se va realiza etapizat, începând cu realizarea infrastructurii necesare și compatibile cu funcțiunea propusă (racordare la utilități, realizare infrastructură drum acces).

5. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea din P.U.G Roman, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categoriile de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și asigurând o zonă de funcțiuni complementare necesară deservirii funcțiunii rezidențiale existente.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a intravilanului municipiului Roman, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ
arh. Dragoș CIOLACU



Întocmit,
arh. Andrei Trofin



VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE**

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
 - Secțiunea I- Rețele de transport: Legea nr. 363/ 2006
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
 - Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001.
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal"
- OMS 119/2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Roman, partea centrală a orașului în proximitatea pietonalului Ștefan cel Mare, pe strada Oituz și Cuza Vodă, terenul în cauză are o suprafață de 8500 mp, ce se constituie ca **PUZ – "CONSTRUIRE PARCĂRI SEMI ÎNGROPATE"**

- beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN
- amplasament: STR.CUZA VODĂ – PIETONAL ȘTEFAN CEL MARE, Intravilan în Mun. Roman, Jud. Neamț
- certificat de urbanism: nr. 334 din data de 21.09.2022 eliberat de Primaria Municipiului Roman.

Reglementările se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- **la nord** : bl.13 și bl. 5 – str. Cuza Vodă
bl.10 și bl. 4 – str. Ștefan cel Mare – strada Oituz
- **la est**: bl.13, bl.11, bl.9, bl.7 și bl.5 – str. Cuza Vodă
Poșta Română și Grădinița cu program normal
- **la sud**: bl.6 și bl.4 – str. Ștefan cel Mare
Poșta Română și proprietate privată
- **la vest**: Pietonal Ștefan cel Mare
Bl.4 , Bl.6 și Bl. 10 – str. Ștefan cel Mare,



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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de reglementări urbanistice.

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

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face prin rețea 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 nevatamatoare populației.

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protecție a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor:

Aprovizionarea cu apă potabilă a populației din zona studiată se va face exclusiv de la rețeaua centralizată de apă potabilă.

Salubritate – generalități

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

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

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

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.

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.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și 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. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai 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.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Față de aliniament construcțiile vor putea fi amplasate sau alinate conform planșei U.03:

- Pe aliniament pentru:
 - generarea unei imagini urbane, în condițiile existenței unui trotuar cu dimensiuni rezonabile;
 - oferirea la strada (la trotuar) de funcțiuni de comerț și servicii.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

- Retras de la aliniament în cazurile:
 - înscriere în regimul de aliniere existent;
 - largirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 5.00 – 6.00 m;
 - facilitatea creării unor pietre, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
 - obținerea latimii minime a frontului la strada, în cazul parcelelor de forma geometrică neregulată;

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.



Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil: 2.00m - dacă sunt deschideri, 0.60m - dacă nu sunt deschideri, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Față de limitele construcțiilor existente, regimul de aliniere propus este de minim 3.0 m .

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între clădirile nealaturate 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.

Distanțele minime acceptate sunt minim 5 m, cu asigurarea iluminării în fiecare camera conform legislației în vigoare.

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 accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi 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

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor, beneficiar sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea societății de furnizare de utilități.

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

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 din acest regulament urbanistic. Aceste condiții se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate.

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

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri, circulații sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure: amenajarea pesageră spațiilor verzi pe minim 5.00 % din suprafața terenurilor din zonă (incluzând și terasele înierbate).

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:



- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă gard viu sau perdea vegetală înaltă;
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de max. 1,8m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.);

CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de sistemizare a zonei cuprinsă între străzile Oituz, pietonal Ștefan cel Mare și strada Cuza Vodă, situată în zona centrală a municipiului Roman, în vederea ameliorării condițiilor de circulație și construirea unor parcări semi-îngropate care vor deserve atât locuitorilor din zonă cât și pietonalului Ștefan cel Mare. Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este demisol+parter cu funcțiunea locuri de parcare. Construcțiile propuse au o înălțime maximă +5.00m, față de cota terenului neamenajat. Numărul locurilor de parcare amplasate în interiorul clădirilor propuse, sunt în număr de aproximativ 120 locuri. Clădirea este acoperită cu acoperiș terasă peste care se propune un spațiu de joacă pentru copii, spațiu de agrement tip grădină și socializare pentru a intra în dialog spațial cu vecinătățile.

Pe baza acestui regulament se vor putea întocmi documentațiile necesare autorizării construcțiilor propuse numai după aprobare în prealabil a unui proiect de extindere a rețelelor de canalizare și apă (cu evaluarea capacităților prevăzute pentru rețelele existente).

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

1.1 În zona P.U.Z. se permit următoarele funcțiuni:

- Spații de cazare pentru persoane care lucrează temporar sau urmează cursuri de formare personală, funcțiuni anexe – sală studio, săli întruniri timp liber, servicii, alimentație publică, oficii.
- Locuințe de serviciu;
- Locuințe colective
- Funcțiuni complementare locuirii: comerț, spații pentru prestări servicii;
- Funcțiuni sociale: creșă, grădiniță, spații de joacă pentru copii, cabinete medicale fără paturi etc.
- Mobilier urban specific;
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto supraterane și subterane.
- Utilități pentru funcțiunile sus menționate precum și lucrări de stabilizare a versantului sau pentru drenare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1 Eliberarea Autorizației de construire pentru funcțiunile admise va fi condiționată de asigurarea numărului de parcări în relație cu capacitățile propuse prin proiectul de arhitectură, în conformitate cu HCL.

2.2 Parcaje auto supraterane și subterane.



ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de construcții ce prin soluție arhitecturală pot deprecia valoarea ambientală a zonei. Judecarea valorii arhitecturale a proiectelor supuse autorizării revine arhitectului șef al municipiului, acesta putând cere un punct de vedere din partea O.A.R.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Zona studiată în P.U.Z. (8500.00 mp) are acces din strada Oituz și strada Cuza Vodă.

4.2. Terenul studiat are formă neregulată în plan cu o deschidere la strada de aproximativ 61.25 metri și 35.60 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Clădirea se va amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșa de Regulament.

5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în planșa de Reglementări cu linie roz și are următoarele distanțe: - clădirea propusă va fi pe aliniament, retrasă cu **3.00m** față de limitele construcțiilor existente.

5.2. Clădirile nu se vor retrage de la alinierea stabilită prin regulamentul PUZ și pot avea "ieșinduri" (console) de până la **2.00 m** și retrageri locale de până la **2.00 m**.

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

6.1. Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor față de limita proprietății astfel :

În planșa U.03 este detaliat modul de conformare a construcțiilor propuse, regimul de aliniere, înălțimea maximă a diferitelor corpuri ce alcătuiesc volumetria ansamblului, configurarea căii de acces și poziționarea parcajelor pe lot.

Față de limitele construcțiilor existente, regimul de aliniere propus este de minim 3.0m .

6.2. În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu ușurință prin intermediul căii de acces de pe latura de nord și est a parcelei studiate cu legătură din strada Oituz și Cuza Vodă. Rezolvarea propusă de acces, la locurile de parcare din subteran se face pe două laturi a construcției propuse.

7.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistemare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, și canalizarea acestora, interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.

7.3. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.



ARTICOLUL 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei în parcare subterană pentru deservirea spații cazare temporara și funcțiuni anexe – sală studiu/ lectură, săli întruniri timp liber, servicii, alimentație publică, oficii, birouri asociații. Acestea precum și accesul în incinta privată vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare. Dimensionarea parcarilor se face în conformitate cu normele în vigoare prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzător. Parcajele se vor asigura exclusiv în cadrul proprietății cu respectarea prevederilor HCL **In parcajele propuse în subteran se va asigura un numar de aproximativ 180 locuri de parcare.**

8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălțimea clădirii va fi cea prevăzută în Planul de Regulament, **H.maxim +5,00 m față de cota terenului natural.** Construcția propusă va respecta regimul de înălțime **DEMISOL+PARTER.**

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii contemporane.

10.2. Clădirea este formată dintr-un singur corp, ultimul etaj fiind retras pentru a evita un volum masiv iar accentul vertical de maximă înălțime oferind o bună perspectivă de pe zona Gării și clădirea Vama Veche. Volumele sunt articulate într-o compoziție coerentă cu acoperiș terasă în spiritul zonei și așezate în succesiune pe ținând cont de clădirile vecine.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Finisajele vor fi din material moderne și o cromatică în acord cu vecinătățile - culorile acceptate în mod uzual fiind: ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe de gri—bej.

ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele, investiția va fi suportată de către beneficiar.

11.2. Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit fride de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat fără să afecteze vecinătățile învecinate.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1. Suprafețele libere și plantate vor fi de **minim 5.00%**.

12.2. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică.

12.3. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

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

Proiect: nr. 08/2022 Faza P.U.Z.

Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

Obiectiv: Elaborare PUZ – Sistemizare verticala
zona Cuza Vodă – pietonal Ștefan cel Mare
din municipiul Roman, Judetul Neamt

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

- 13.1. În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă gard viu sau perdea vegetală înaltă;
- 13.2. Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de max. 1.80m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- 13.3. Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare, etc.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

- 14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi: **P.O.T. maxim 60.00%**;
- 14.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea P.O.T.- ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Județean Roman.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi: **C.U.T. maxim 1.00 adc**;
- 15.2. Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T.- ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Județean Roman.

ARTICOLUL 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

- 16.1. Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în comisia tehnică de urbanism și a lucrării finale în Consiliul Local Roman.

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ
arh. Dragoș Ciolacu



Întocmit,
arh. Andrei Trofin