



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



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENT LA UTILITATI

Inițiator PUZ : **S.C. MARSAT S.A.**  
Amplasament : **Mun. Roman, str. Stefan cel Mare, nr. 258, NC. 50993**  
Elaborator PUZ : **SC ARHITECT 3D SRL**  
Faza : **P.U.Z.**  
Data : **septembrie 2024**



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



## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: 610-170/2024

Denumire proiect: **PUZ - MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasament : Mun. Roman, str. Stefan cel Mare, nr. 258, NC. 50993

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: S.C. MARSAT S.A.

### Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea





WWW.ARHITECT3D.RO

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



## BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: 610-170/2024  
Denumire proiect: **PUZ - MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**  
Amplasament : Mun. Roman, str. Stefan cel Mare, nr. 258, NC. 50993  
Faza proiect: **P.U.Z.**  
Inițiator PUZ: **S.C. MARSAT S.A.**

### A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă  
Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților  
Borderou general  
Volumul 1 – Memoriul de prezentare  
Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

### A. PIESE DESENATE

A0 – Plan de încadrare în zonă  
A1 – Plan de situatie  
A2 – Situația existentă  
A3 – Reglementări urbanistice  
A4 – Reglementări – MOBILARE URBANA - concept  
A5 – Proprietatea asupra terenurilor  
E1 – Reglementari edilitare



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



– Volumul 1 –

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**
- Amplasament: Mun. Roman, str. Stefan cel Mare nr. 258, NC 50993
- Inițiator: **S.C. MARSAT S.A.**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **610-170/2024**
- Data elaborării: **SEPTEMBRIE 2024**

#### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

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

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

- reglementarea funcțională a zonei;
- organizarea circulațiilor în cadrul amplasamentului și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul unor programe de dezvoltare a localității. Terenul este încadrat în UTR 13 , zona functionala I – zona unitatilor industriale, subzona Is – institutii publice si servicii de interes general si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

Prin prezenta documentație este propusă schimbarea funcțiunii ansamblului în zonă „**IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii.**

#### 1.3. Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:**

- Studiu topografic realizat de ing. Mihai-Manuel Manea;
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 187 din 24.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Roman, cu valabilitatea 24 de luni;
- Planuri cadastrale ale parcelelor ce compun amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru parcele ce compun terenul studiat;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorul prezentei documentații.



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



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția Zonei

- **Date privind evoluția zonei:**

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice sau juridice, fapt care a favorizat inițiativa privată. Fondul construit existent este compus preponderent din zona industrială, însă în evoluția urbană a municipiului se poate observa o diversificare a zonei, aparand spații cu destinații diverse (comerciale, recreative).

În apropierea amplasamentului, către sud există un complex comercial.

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

Caracterul general al zonei este dat de zona industrială și de servicii, care se regăsește în diferite grade de integritate structurală, fiind construcții vechi, altele aflându-se într-o stare vizibilă de degradare. Zona are un caracter arhitectural dominant, halele și împrejmuirile fiind realizate din materiale și finisaje dintr-o gamă foarte variată. Aceste caracteristici dau zonei un aspect rural. Rețeaua stradală este una organică, majoritatea străzilor sunt înguste iar starea carosabilului este satisfăcătoare.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se află într-o zonă amplasată relativ aproape de centrul orașului, în partea nordică a unei zone industriale care se coagulează în lungul str. Stefan cel Mare. Suprafața de teren este suficientă pentru dezvoltarea activității propuse.

### 2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Zona de studiu cuprinde terenuri cu diferite funcțiuni, acestea sunt situate în intravilanul municipiului Roman și se află în proprietate privată. Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Roman, în zona de nord a acestuia fiind delimitat la est de str. NC 55191, la vest de NC 55189 la nord de NC 55189 și la sud de cale de acces.

Conform certificatului de urbanism nr. 187/24.05.2024, terenul este încadrat în UTR 13, zona funcțională I – zona unităților industriale, subzona Is – institutii publice și servicii de interes general și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

#### **.Relaționare zonei cu localitatea**

Amplasamentul studiat se află în partea de Nord a intravilanului Municipiului Roman,, are acces prin drumul de incinta la strada Stefan cel Mare și este identificat prin nr. Cadastral 50993, CF 50993 conform Certificat de Urbanism nr. 187/24.05.2024.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Roman- Regulament Local de urbanism, terenul este încadrat în UTR 13, zona funcțională I – zona unităților industriale, subzona Is – institutii publice și servicii de interes general și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

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

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



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



Categoriile de trafic care circulă pe strada Stefan cel Mare sunt trafic de tranzit local , ușor și greu.

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

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

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

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### • **Relieful**

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

### • **Geologia**

Zona amplasamentului aparține Platformei Moldovenești.

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

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

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

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

### • **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

Conform P100-1/2013 și STAS 11100/1-77, amplasamentul se află în zona seismică "C", având coeficientul de seismicitate  $K_s = 0,25$ , perioada de colț  $T = 0.70$  sec, echivalând cu gradul seismic MSK= VIII.

### • **Hidrologia**

Rețeaua hidrografică a regiunii este drenată de râul Moldova.

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

### • **Apele subterane**

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

### • **Clima**



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



Amplasamentul apartine zonei de climat temperat continental, ceea ce ii confera un regim de precipitatii bogat atat pe timpul iernii cat si al verii, cu temperaturi cu 1-2 grade mai mici in comparatie cu alte regiuni. Zona se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale de 9-10 grade Celsius, temperatura minima scazand pana la -20 grade iar cea maxima urcand pana la 39 grade. Din punct de vedere al precipitatiilor, se incadreaza la 500-700mm/an, cu valori mai ridicate vara si mai scazute iarna. Amplasamentul se incadreaza in zona climatica III.

## 2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Stefan cel Mare în partea de est a proprietății si are lățimea de aproximativ 14,0 m, este asfaltată, aflându-se într-un stadiu bun. Trotuarele sunt în stare buna. Traficul rutier în zonă este intens.

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

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

Categoriile de trafic care circulă pe strada Stefan cel Mare sunt trafic de tranzit local , ușor și greu.

Carosabilul străzii este delimitat de o fasie de verdeata.

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

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

Intensitatea traficului este **Intensă**.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### • **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Zona imediat învecinată este edificată cu zona industrială si pentru depozitare. Către sud-vest se afla si o zona comercială.

### • **Relaționări între funcțiuni:**

Zona studiată este compusă în special din spații industrială si pentru depozitare. Din punct de vedere funcțional zona este una dinamică, existând clădiri de producție, depozitare si servicii.

### • **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona poate fi considerată ca mediu construită din punct de vedere al densității clădirilor. Construcțiile sunt majoritar spații de producție si depozitare, clădiri care generează un grad mare al densității construite.

Pe terenul vizat de prezenta documentație nu exista constructii.

### • **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

### • **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

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

### • **Asigurarea cu spații verzi**



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



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

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

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

## 2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, acestea fiind situate pe proprietatea beneficiarului.

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

## 2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**

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

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

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

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

În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

- **Calitatea aerului**

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

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

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





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



- **Calitatea apelor**

În zonă nu există surse de poluare a apei.

- **Calitatea solului**

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

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

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

Avantajele principale ale zonei sunt distanța relativ mică față de centrul orașului, accesibilitatea bună, echiparea edilitară. Aceste aspecte fac ca zona studiată să fie una deosebit de atractivă pentru potențialii locuitori.

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele edilitare din zonă, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

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

### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 187/24.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Roman, documentația de urbanism la nivel de P.U.G. a Municipiului Roman, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Roman nr. 125 / 18.10.2010, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări: terenul este încadrat în UTR 13, zona funcțională I – zona unitatilor industriale, subzona Is – institutii publice si servicii de interes general si functiuni complementare, fara restrictii de construire.

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

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

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

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



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



### 3.4 Modernizarea circulației

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces la parcajele supraterane.

Amplasamentul are acces prin intermediul drumurilor de incinta la strada Stefan cel Mare.

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

Pentru accesul autoturismelor este prevăzut un acces auto din drumul de incinta.

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

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

Accesul auto este din strada Stefan cel Mare, paralel cu axul străzii.

Accesul este la nivel, amenajat cu racordare directă la drumul de incinta.

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

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

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

Deversarea apelor pluviale se realizeaza partial prin pompare si partial gravitational in canalizarea unitara existenta.

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

În profil longitudinal declivitățile maxime sunt sub 3%.

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

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

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

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



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



### 3.5 Zonificare funcțională — reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### • Reglementări

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

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

În cadrul prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii a amplasamentului studiat din zonă „zona funcționala I – zona unitatilor industriale, subzona **Is** – institutii publice si servicii de interes general si functiuni complementare, fara restrictii de construire în zonă „Is – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii”.

Terenul destinat zonei propuse „Is – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii” este proprietate privată a societății S.C. MARSAT S.A.

#### Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Suprafață teren existent	%	Suprafață teren propus	%
Zonă „I – zona unitatilor industriale”	2819 m <sup>2</sup>	<b>100</b>	-	-
- Suprafata construita	1718 m <sup>2</sup>	61		
- Suprafata circulatii –	1101 m <sup>2</sup>	39		
- Suprafata plantata	0 m <sup>2</sup>	0		
Is – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii			<b>2819 m<sup>2</sup> din care:</b>	
- Suprafată construita	-	-	1832 m <sup>2</sup>	65
- Suprafată circulații - alei, trotuare, parcări	-	-	847 m <sup>2</sup>	30
- Suprafata spatii plantate	-	-	140 m <sup>2</sup>	5
<b>TOTAL</b>	<b>2819 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>2819 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

#### • Indici urbanistici

Zona „Is – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii”

**POT** propus = **65 %**

**CUT** propus = **0,72**

**H<sub>max.</sub>** propus/existent = **inaltimea constructiei existente – aprox. 9,50m de la cota +/- 0,00 a cladirii.**

**Retragere aliniament principal** = existent - 8.50 m de la limita de proprietate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- **Extinderile la cladirea existenta vor putea fi amplasate dupa cum urmeaza:**

a) la minim 2.00 m față de limita de proprietate dinspre est;



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



- b) în cazul zonelor construite compact, construcțiile pot fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente (la calea de acces).
- c) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Distanțele minime obligatorii ale extinderilor față de limitele laterale și posterioare sunt:
- a) conform codului civil, dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioara;
  - b) 2,0 m față de limitele laterale a parcelei.

### **Estimare spații de parcare:**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

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

**In cazul in care nu sunt posibile toate locurile de parcare pe amplasament, se vor identifica in proximitate restul de locuri de parcare necesare functiunii.**

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **• Alimentare cu apă**

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa si retea canalizare in system unitar conform aviz nr. 2412 / 15.07.2024 eliberat de Compania Judeteana Apa Serv SA .

Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua de distribuție existentă în incinta Pehd 110 , prin intermediul unei conducte din polietilena de înaltă densitate , montată îngropat sub adâncimea de îngheț .

#### **• Canalizare**

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

Soluția propusă pentru evacuarea apelor uzate menajere, constă în executia unui racord de canalizare ce se va cupla într-o canalizare existentă pe o cale de acces proprietatea beneficiarului.

Deversarea apelor pluviale se realizează partial prin pompare și partial gravitațional în canalizarea unitară existentă.

#### **• Alimentare cu energie electrică**

**Soluția de alimentare cu energie electrică, extrasă din aviz etnic de racordare nr.1005187704 din 02.05.2023**

Pentru alimentarea obiectivului se va realiza bransament trifazat de j.t. nou în cablu cu polietilena reticulată, tip NA2XABY 3x95+50mmp pozat subteran- 20 m racordat direct la TDR1 aferent PTAv 206 Roman 20/0,4kV, 630kVA, circuitul nr.1. Circuitul va fi protejat cu siguranțe MPR 150A. În apropierea postului de transformare, pe domeniul public, la limita de proprietate, se va monta pe un suport metalic încastrat în beton, un bloc de măsură trifazat tip BMPT-i 150A

MODERNIZARE C1, AMENAJARE INTERIOARA LOC DE JOACA SI BRANSAMENTE LA UTILITATI



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



cu conectare semidirectă, echipat cu un întrerupător automat tetrapolar, pentru protecție la supraîncălzire și protecție la scurtcircuit ( $I_r=150A$ , 10kA), și transformatoare de curent TC 150/5A, clasa 0,5 sau mai mică. Bara de nul a BMPT se va lega la priză de pământ nouă de la instalația utilizatorului.

- **Telecomunicații**

În zonă există rețele de telecomunicații, iar construcția se va racorda la acestea.

- **Alimentare cu căldură**

Încălzirea se va realiza în sistem individual cu pompe de caldura.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul

- **Gospodărire comunală**

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

### 3.7 Protecția mediului

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

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

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

- **Protecția calității apelor**

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

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

- **Protecția aerului**

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

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

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

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

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

- **Protecția împotriva radiațiilor**

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

- **Protecția solului și a subsolului**

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



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



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

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

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

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

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

- **Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament**

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

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

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

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

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații. Terenul studiat nu este grevat de sarcini sau servituți.

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea



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



– Volumul 2 –

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

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

Lucrarea de față propune schimbarea funcțiunii zonei din zona funcționala I – zona unitatilor industriale, subzona Is – **institutiile publice și servicii de interes general și funcțiuni complementare, fara restrictii de construire** în zonă IS – **zona pentru institutiile publice și servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii.**

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

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

#### 2. Baza legală a elaborării

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

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



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



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

### 3. Domeniul de aplicare

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

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

#### - LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

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

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

#### - LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

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

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

#### • ***Terenuri agricole din extravilan***

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

#### • ***Terenuri agricole din intravilan***

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

#### • ***Suprafețe împădurite:***

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

#### • ***Resursele subsolului***

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

#### • ***Resursele de apă***

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

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

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





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



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

- **Zonele construite protejate**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.
- În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- **Extinderile la cladirea existenta vor putea fi amplasate dupa cum urmeaza:**
  - a) la minim 2.00 m față de limita de proprietate dinspre est;
  - b) în cazul zonelor construite compact, construcțiile pot fi amplasate la aliniamentul clădirilor existente (la calea de acces).
  - c) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Distanțele minime obligatorii ale extinderilor față de limitele laterale și posterioare sunt:
  - a) conform codului civil, dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioara;
  - b) 2,0 m față de limitele laterale a parcelei.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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



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



## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară** **IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general**

- IS** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
  - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.
  - De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:
    - o investitorul/proprietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
    - o investitorul/proprietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
    - o investitorul/proprietarul se obligă să construiască noi rețele.
  - Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
  - Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
  - Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
  - Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.
  - Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Roman.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții** **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zona functionala propusa.**

- IS**- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
  - terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se



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



va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejurimi** **IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general**

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Terenul cu suprafața de 2819 m<sup>2</sup> se află în intravilanul municipiului Roman.

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă „**IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISps – prestari servicii**”.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituită servicii publice, servicii de interes general - ISps – prestări servicii.

#### ***Utilizări admise***

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- -sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- -servicii sociale, colective și personale;
- -sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- -depozitare mic-gros;
- -restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- -sport și recreere în spații acoperite;
- -parcaje la sol și multietajate;
- -spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- -spații plantate - scuaruri;
- - locuințe cu partiu obișnuit
- -locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.



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



### ***Utilizări admise cu condiționări***

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

### ***Utilizări interzise***

- - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- - construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- - depozitare en-gros;
- - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- - curățătorii chimice;
- - depozități de materiale refolosibile;
- - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil dincirculațiile publice sau din instituțiile publice;
- - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine (care un sunt proprietate al aceluiaș beneficiar) sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### ***Aspectul exterior al clădirilor***

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

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

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități defuncțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al funcțiunii, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

-pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.



WWW.ARHITECT3D.RO

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



- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor este data de înălțimea existentă pe amplasament:

- **Regimul de înălțime maxim admis** – este cel existent pe amplasament, aprox 9.50m;  
Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea existentă.

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

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

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**POT maxim admis = 65 %**

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

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim admis = 0,72**

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

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Roman, valabil la data elaborării prezentei documentații, terenul este încadrat în UTR 13, zona funcțională I – zona unităților industriale, subzona Is – instituții publice și servicii de interes general și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

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

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

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea