

Proiect Urbanistic Zonal

**DESFIIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2, CONSTRUIRE
IMOBIL P+1E (cosmetica + coafor) SI IMPREJMUIRE TEREN – DUPA
ELABORARE SI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (cosmetica + coafor) SI IMPREJMUIRE TEREN – DUPA ELABORARE SI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Faza:	P.U.Z.
Număr proiect:	17/2024
Inițiatori (Beneficiari)	RAUCESCU VASILE
Elaborator: (Proiectant)	S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. arh. Ababei Dan

LISTĂ DE SEMNĂTURI

S.C. AXA STRUCTURE S.R.L.

CUI 17730255, ONRC J2005001013275
Str. Paraul Agarciei, nr.19, loc. Agarcia, jud. Neamt
Tel : 0745602459

URBANISM R.U.R. cat. „D și E” arh. NICOLAE Ion.....

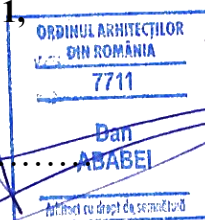


S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.

arh. ABABEI Dan
Mobil: 0766438823

CUI 43026683 J27/744/2020
TNAR nr 7711,

ARHITECTURĂ TNA nr. 7711 arh. ABABEI Dan.....



ENEA I. DORIN-MARIAN INTREPRINDERE INDIVIDUALA

F27 /404/2018 CUI 39572598
Piatra Neamț, str. Burebista nr. 6, bl. I6, et. 2, ap. 30

REȚELE EDILITARE

ing. ENEA Dorin-Marian.....



BORDEROU

- Foaie de capat
- Lista de semnaturi
- Borderou
- Tabel identificare vecini

PARTE NON-TEHNICA

- **Memoriu de prezentare nontehnic** - Faza P.U.Z.
- **Plan de incadrare in P.U.G Mun. Roman**
plansa - A1 (format A3) scara 1:2000
- **Imagini situatia existenta**
plansa - A2 (format A3) scara 1:500
- **Documentar Fotografic – Situatia existenta**
plansa - A3 (format A3)
- **Documentar Fotografic – Situatia propusa**
plansa - A4 (format A3)

PARTE TEHNICA

- **Dovada de plata tarif pentru documentatia P.U.Z.**
Dovada R.U.R
- **Certificat de urbanism cu anexe**
- **Avizul de oportunitate al C.T.A.T.U.**
- **Plan de incadrare in zona cu viza O.C.P.I** - Faza P.U.Z.
- **Plan de situatie cu viza O.C.P.I** - Faza P.U.Z.
- **Acte proprietate**
- **Copie C.I. beneficiari**
- **Aviz DRDP Iasi**
- **Aviz alimentare cu energie electrica**
- **Aviz gaze naturale**
- **Aviz Orange Romania S.A.**
- **Studiu Geotehnic**
- **Plan topografic vizat OCPI Neamt**
- **Memoriu de prezentare tehnic** - Faza P.U.Z.
- **Regulament local de urbanism aferet P.U.Z.**
- **Plan de incadrare in zona / extras R.U.Z.**
Plansa - U0 (format A3) scara 1:2000
- **Situatia existenta**
plansa - U1 (format 29.7 x 60 cm) scara 1:500
- **Reglementari urbanistice**
plansa - U2 (format 29.7 x 66 cm) scara 1:500
- **Reglementari edilitare**
plansa - U3 (format 29.7 x 51 cm) scara 1:500
- **Obiective de utilitate publica**
plansa - U4 (format 29.7 x 51 cm) scara 1:500
- **Posibilitati de mobilare urbana**
plansa - U5 (format 29.7 x 60 cm) scara 1:500

TABEL IDENTIFICARE VECINI

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord - alee acces;
Vest: - alee acces;
Sud: - NC 57328, NC 58091;
Est: - NC 58403 Primăria Roman, NC 51976

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

CAP.I. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentaiei:

Denumirea obiectului de investiție: DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2,
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (cosmetica + coafor) SI IMPREJMUIRE TEREN –
DUPA ELABORARE SI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona: municipiul Roman, jud. Neamt
Beneficiar: RAUCESCU VASILE
Amplasament: NC 58650, str. Decebal, nr. 13BIS, mun. Roman, jud. Neamt
Data întocmirii: ianuarie 2026

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Solicitari ale temei program:

Conform temei de proiectare, initiatorii planului urbanistic doresc elaborarea si avizarea planului urbanistic zonal pentru terenul in suprafata de 321.00 mp, ce are destinatia de constructii, pentru desfiintarea constructiilor C1 si C2, construirea unei clădiri pentru cosmetică și coafor, cu regim de inaltime P+1E, si imprejmuirea terenului.

Beneficiarii detin terenul cu suprafata totala de 321,00 mp situat in jud. Neamț, municipiul Roman, intravilan municipiu Roman, conform ridicarii topografice, avand functiunea actuala aprobata prin Planul Urbanistic General – UTR 7, de zona L – locuințe, subzona L1 – locuințe colective medii (P+3,4 niveluri) și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

Zona reglementata are acces la alei de acces in partea dinspre Nord si Vest, ce fac conexiunea cu str. Decebal.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale in zona reglementata:

- Desființarea construcțiilor existente;
- Construirea unei clădiri cu funcțiunea de coafor și cosmetică, destinată activităților de tip servicii;
- Împrejmuirea terenului în vederea delimitării clare a proprietății și asigurării securității perimetrale;
- Reglementarea și modernizarea străzii adiacente, prin asigurarea unei circulații corespunzătoare în ambele sensuri de mers și realizarea de trotuare pentru pietoni;
- Asigurarea accesului carosabil și pietonal către teren, în condiții de siguranță și funcționalitate;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare desfășurării activităților propuse (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.);

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.Z. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante din zona.

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Roman, respectiv Documentatia de urbanism nr. 8/2006 elaborata de S.C. VANEL EXIM S.R.L., aprobata prin H.C.L. Roman nr. 125 din 18.10.2010, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 192 din 22.09.2020.

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.

CAP. II. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Terenul care a generat prezentul P.U.Z., este amplasat in intravilanul municipiului Roman, str. Decebal, nr. 13BIS, jud. Neamt si identificat prin numarul cadastral NC 58650.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cladiri de servicii publice in zone de locuinte individuale si colective. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o

creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț și servicii.

Amplasamentul se găsește în partea sudică a municipiului Roman. Regimul de înălțime în zonă este variabil de la P la P+5E. Terenul este situat într-o zonă inclusă în intravilanul municipiului Roman odată cu aprobarea P.U.G. –UTR 7, Roman.

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Roman, str. Decebal, nr. 13BIS, în partea de Sud a localității și în apropierea ieșirii spre comuna Horia, jud. Neamț. Amplasamentul beneficiază de acces la str. Decebal prin alei de acces din Nordul și Vestul terenului. Suprafața totală a terenului reglementat este de 321 mp. Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Roman, terenul este amplasat pe zona de locuințe, subzone de locuințe colective medii (P+3,4 niveluri) și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

Zona reglementată are următoarele vecinătăți:

- Nord - allee acces;
- Vest: - allee acces;
- Sud: - NC 57328, NC 58091;
- Est: - NC 58403 Primăria Roman, NC 51976

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul reglementat are o suprafață de 321 mp din intravilanul municipiului Roman, Nr. Cadastral 58650, și prezintă două construcții C1 și C2.

Suprafața terenurilor este aproximativ plană și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor propuse.

Adâncimea de îngheț este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismică de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismică $a_g = 0.30$, $T_c = 0.7s$.
- Incarcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – pv 0.7kPa.
- Incarcare din zapadă : conform hărții de zonare a încărcărilor date de zapadă – S0 = 2.5kPa.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismică, municipiul Roman, zona amplasamentului se încadrează în următorii parametri: încărcare seismică: $a_g = 0,30$; perioada de colt $T_c = 0,7s$, conform Normativului P100-1/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Roman, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamica atmosferei caracterizându-se printr-o predominantă a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp.

Municipiul Roman se încadrează într-o unitate climatică de nuanță continentală, cu ierni reci și veri calduroase și cu o predominare a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amplitudine mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și ca al influențelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziție-primăvară-toamnă favorizează producerea brumelor târzii și respectiv timpurii. Acestea provoacă uneori pagube însemnate; vânturile predominante sunt dinspre nord-vest și nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est și sud-est.

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

2.4. Circulația

În situația existentă, accesul la terenuri este realizat pe laturile Nord și Vest prin intermediul aleilor de acces spre str. Decebal (îmbrăcaminte asfaltică). Starea drumurilor permite doar circulația auto în zonă. Nu sunt prezente circulații pietonale în zona de analiză.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat in suprafata totala de 321 mp care face obiectul prezentului P.U.Z. se afla in proprietatea Răucescu Vasile și Răucescu Alina-Alexandra și prezintă construcții C1 și C2. Acesta prezinta urmatoarele zonificari functionale:

Zona locuinte individuale si functiuni complementare	321.00mp	100.00%
TOTAL	321.00mp	100.00%

2.6. Echiparea edilitara

Unitatile existente in zona sunt corelate cu infrastructura localitatii, astfel:

- retele de alimentare cu apa: exista atat pe str. Decebal, din care sunt alimentati consumatorii din zona;
- canalizarea menajera: se realizeaza din reseaua municipiului prin intermediul canalizarilor existente sau prin extinderea de retele la nevoie;
- alimentarea cu energie termica: a constructiilor existente se realizeaza in sistem individual prin centrale termice murale;
- alimentarea cu gaze naturale: pentru prepararea hranei este rezolvata prin racord la retelele de distributie gaze naturale existente in zona si extinderea acestora daca e necesar.
- alimentarea cu energie electrica: pentru constructiile existente, se realizeaza din reseaua municipiului prin intermediul posturilor trafo existente in zona sau prin extinderea de retele;
- telecomunicatii: municipiul Roman, implicit zona studiata este deservita de o centrala telefonica digitala, conectata la reseaua nationala, prin retea subterana si aeriana. In cadrul zonei reseaua de telecomunicatii, urmareste traseul strazilor de unde se realizeaza bransamente la fiecare din constructiile existente.

2.7. Probleme de mediu

Zona reglementata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenurilor, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Zona reglementata este in loc ferit de surse de poluare si de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata locatarilor.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul este situata intr-o zona bine dezvoltata, cu un fond construit ridicat.

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de spațiu pentru cladiri de servicii publice in zone de locuinte individuale si colective. În ultimii 2 ani s-a remarcat în special o creștere a tranzacțiilor cu terenuri, ca urmare a cererii tot mai mari de a construi clădiri pentru comerț și servicii.

Amplasamentul se gaseste in partea sudica a municipiului. In zona se afla constructii cu regim mediu spre inalt de inaltime cat si terenuri ocupate de constructii.

Terenul este situat intr-o zona inclusa in intravilanul municipiului Roman, odata cu aprobarea P.U.G. – UTR 7, Roman.

Optiunile populatiei sunt exprimate conform raportului de informare si consultare a populatiei, intocmit de Primaria Mun. Roman, conform HCL nr. 166/2013.

CAP. III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificat de urbanism Nr.388 din 26.11.2024

Categoria de folosinta a terenului: curti constructii

Terenul se afla in zona „A” de impozitare

Terenul se afla in UTR 7, zona de locuinte, subzona de locuinte colective medii (P+3,4 niveluri) și functiuni complementare, fără restricții de construire.

Avizul de oportunitate al municipiului Roman

Conform adresei nr 1 din 19.03.2025, municipiul Roman a acordat avizul de oportunitate Nr. 1 din 19.03.2025 pentru Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN** generat de imobilul situat în intravilanul Mun. Roman, Str. Decebal, nr. 13bis, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul municipiului Roman.

Avizul de alimentare cu apa si canalizare

Prin adresa nr. 58281/09.09.2025, Compania Judeteana Apavital SA a acordat aviz favorabil pentru lucrarea **DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul de alimentare cu energie electrica

Delgaz Grid S.A. a acordat avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 1006031600 din 17.09.2025 pentru lucrarea **PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de alimentare cu gaze naturale

DELGAZ GIRD S.A. a emis avizul favorabil de principiu cu nr de inregistrare 215139738 din 29.08.2025 pentru lucrarea **PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN – DUPĂ ELABORARE ȘI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de telefonizare

SC Orange Romania SA, a emis avizul favorabil nr. AFO489222/32708/3039 din 10.09.2025 pentru lucrarea **DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN – DUPĂ ELABORARE ȘI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL** cu respectarea condițiilor impuse prin P.U.G.-ul mun. Roman.

Avizul de salubritate

Societatea ROSSAL S.R.L, a emis avizul favorabil nr. 2861 din 29.08.2025 pentru lucrarea **DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Directiei pentru Cultura a Judetului Neamt

Directia pentru Cultura a judetului Neamt a emis avizul favorabil cu nr. 43/Z/ din 14.04.2026 pentru lucrarea **PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Neamt

Agentia pentru Protectia Mediului Neamt a emis decizia etapei de incadrare cu nr. 702 din 09.03.2026 pentru lucrarea **PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (COSMETICA+COAFOR) și ÎMPREJMUIRE TEREN**, cu respectarea conditiilor impuse prin P.U.G.-ul Mun. Roman.

Prevederi ale Planului Urbanistic General al Mun. Roman

- Conform P.U.G., zona este inclusa in UTR 7 cu urmatoarele zone si subzone functionale:
- zona pentru locuinte colective medii (P+3,4) si mari (P+3,5/P+8,10);
 - zona pentru locuinte individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri;
 - zona pentru institutii si servicii publice;
 - zona unitati industriale;

- zona pentru construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - zona pentru cai de comunicare rutiera și amenajări aferente;
- Indicatorii urbanistici obligatorii sunt $P.O.T.max = 50\%$ și $C.U.T.max = 2,5$

Utilizari permise:

Se pot autoriza locuințe în proprietate privată;
Se pot autoriza construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
Se pot autoriza amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditionari:

Se pot autoriza locuințe sociale în limita a 20%–30% din numărul total al locuințelor, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse în clădiri colective înalte și să nu distoneze în niciun fel față de locuințele în proprietate privată;

Se pot autoriza echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, cu respectarea următoarelor condiții:

1. dispensarele vor avea acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune, în utilizare exclusivă, de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, exclusiv pentru produse necesare aprovizionării zilnice;
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50–70 apartamente în proprietate privată, inclusiv locuința administratorului sau portarului angajat permanent;

Se pot autoriza clădiri medii de locuințe în zonele protejate, cu condiția încadrării în exigențele zonei și obținerii avizelor de specialitate, conform legislației în vigoare;

Se admite amplasarea panourilor publicitare mari, de tip banner, doar pe fațadele laterale ale clădirilor, cu obligativitatea obținerii avizului Primăriei municipiului Roman și al Asociațiilor de locatari.

Utilizări interzise:

Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive: - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros sau mic-gros; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - autobaze; - stații publice și construcțiile învecinate;

Se interzic orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Pentru zona L1P, se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Suprafața terenului este aproximativ plană, iar stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată și nu există pericole de alunecare. Cadrul natural existent se va valorifica prin crearea unor spații verzi în interiorul parcelei care vor cuprinde plantații ornamentale și alte spații verzi plantate. Construcția propusă se va integra în cadrul natural al zonei prin volumetria propusă specifică, ce va fi percepută din calea de acces existentă la Nord.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul în zona reglementată se va realiza printr-o circulație carosabilă racordată la aleile de acces existente ce fac legătura cu municipiul Roman. Accesul auto și pietonal se va realiza prin suprafețe asfaltate/pavate respectiv trotuare racordate la drumul propus.

Circulațiile existente ce vor fi păstrate în zona studiată sunt constituite din:

- **Profil A_E** - Strada Decebal, cu latimea de 6.00 m latime, ce inconjoara zona studiata pe laturile Est, Sud si Vest. Aceasta are dublu sens cu doua benzi de circulatie pe sens si trotuare pe ambele parti ale profilului cu latimea de minim 1.00 m latime. Circulatia auto se realizeaza astfel:
 - o Accesul din Str. Sucedava este cu relatie inainte-stanga-dreapta, iar descarcarea in str. Roman Musat este cu relatie dreapta, marcata cu indicatoarele rutiere „CEDEAZA TRECEREA” si „OBLIGATORIU LA DREAPTA”. In apropiere de iesirea spre Str. Roman Musat este amplasat indicatorul rutier „OPRIREA INTERZISA”;
 - o Accesul din Str. Roman Musat este cu relatie stanga-dreapta, iar descarcarea in str. Sucedava este cu relatie inainte-stanga-dreapta, marcata cu indicatorul rutier „STOP”. In apropiere de intrarea din Str. Roman Musat este amplasat indicatorul rutier „OPRIREA INTERZISA”.

Circulatiile si lucrarile propuse in zona studiata sunt constituite din:

- **Profil A_P** – regularizarea profilelor rutiere existente in circulatii cu latimea de 5.00 m. Aceasta are sens unic cu o singura banda de circulatie, si trotuar cu latimea minima pe 1.50 m pe partea stanga a profilului stradal. Circulatia auto va avea urmatoarele configuratii:
 - o **Pentru profilul din zona de Est a terenului studiat – A_{P.1}:** accesul din Str. Decebal (Est) va fi cu relatie stanga-dreapta, marcat cu indicatoarele rutiere „SENS UNIC” si „TRECERE PENTRU PIETONI”, iar descarcarea in drumul carosabil propus cu profilul D_P cu relatie dreapta;
 - o **Pentru profilul din zona e Est a terenului reglementat - A_{P.2}:** Accesul din drumurile carosabile propuse cu profilele D_P si C_P va fi cu relatie stanga- dreapta, marcat cu indicatorul rutier „SENS UNIC”, iar descarcarea in Str. Decebal (Sud) va fi cu relatie stanga-dreapta, marcat cu indicatoarele rutiere „STOP” si „ACCES INTERZIS” din Str. Decebal;
 - o **Pentru profilul pozitionat adiacent laturii de Vest a terenului reglementat - A_{P.3}:** Accesul din Str. Decebal (Vest) va fi cu relatie dreapta, marcat cu indicatoarele rutiere „SENS UNIC” si „TRECERE PENTRU PIETONI”, iar descarcarea in drumurile carosabile propuse cu profilele C_P si A_{P.4} va fi cu relatie stanga- dreapta;
 - o **Pentru profilul din partea de Nord a terenului reglementat - A_{P.4}:** Accesul din drumul carosabil propuse cu profilul A_{P.3} va fi cu relatie dreapta, iar descarcarea in drumul carosabil propus cu profilul B_P cu relatie dreapta;
- **Profil B_P** – regularizarea profilului rutier existent in circulatie cu latimea de 5.00 m, pozitionat in partea de Vest a zonei studiate. Aceasta are sens unic cu o singura banda de circulatie, parcare pentru autoturisme cu latimea minima de 8.65, pe ambele parti ale profilului, si trotuar cu latimea minima pe 1.00 m, pe partea stanga a profilului stradal. Accesul din drumul carosabil propus cu profilul A_{P.4} va fi cu relatie dreapta, iar descarcarea in Str. Decebal (Vest) va fi cu relatie inainte-stanga-dreapta, marcat cu indicatoarele rutiere „TRECERE PENTRU PIETONI”, „STOP” si „ACCES INTERZIS” din Str. Decebal;
- **Profil C_P** – regularizarea profilului rutier existent in circulatie cu latimea de 3.50 m, pozitionat adiacent laturii de Nord a terenului reglementat. Aceasta are sens unic cu o singura banda de circulatie si trotuar cu latimea minima pe 1.00 m, pe partea stanga a profilului stradal. Accesul din drumul carosabil propus cu profilul A_{P.3} va fi cu relatie stanga, marcat cu indicatoarele rutiere „SENS UNIC” si „TRECERE PENTRU PIETONI”, iar descarcarea in drumul carosabil propus cu profilul A_{P.2} fi cu relatie stanga, marcat cu indicatoarele rutiere „OBLIGATORIU LA STANGA” si „ACCES INTERZIS” din drumul carosabil cu profilul stradal D_P;
- **Profil D_P** – regularizarea profilului rutier existent in circulatie cu latimea de 5.00 m, pozitionat in partea de Est a zonei studiate. Aceasta are sens unic cu o singura banda de circulatie, parcare pentru autoturisme cu latimea minima de 6.35 m, pe partea dreapta a profilului stradal, si trotuar cu latimea minima pe 1.50 m, pe ambele parti ale profilului. Accesul din drumul carosabil propus cu profilul A_{P.1} va fi cu relatie dreapta, iar descarcarea in drumul carosabil propus cu profilul A_{P.2} va fi cu relatie dreapta, marcat cu indicatoarele rutiere „TRECERE

PENTRU PIETONI”, „OBLIGATORIU LA STANGA” si „ACCES INTERZIS din drumul carosabil cu profilul stradal Cp;

- Accesul pietonilor dinspre strazile adiacente terenului in studiu va fi asigurat prin trotuare de 1.00 m latime care bordeaza circulatiile carosabile din exteriorul amplasamentului.
- Accesul mijloacelor de interventie în situatii de urgență este asigurat prin strada cu sens unic propusă pe latura estică a zonei reglementate.
- Intrucat colectarea deseurilor se va face prin europubele si zona reglementata este de locuinte colective, este necesara amenajarea unei platforme de depozitare a deseurilor.
- Terenul reglementat va dispune de acces carosabil cu latime de minim 4,00 m, parcajul fiind realizat in interiorul terenului.

Semnalizarea rutiera va fi materializata in plansa U05 – Posibilitati de mobilitate urbanistica.

3.4. Zonificare functionala reglementari. Bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Roman, avand iesire în Nord și Vest la alei de acces ce fac legatura intre zona studiata si municipiul Roman prin str. Decebal.

Constructia propusă va avea un regim de inaltime P+1, 2E cu inaltimea maxima de 10m.

Astfel, constructia va fi formată dintr-un singur corp de cladire cu cote gabaritice detaliate in plansa U2 – Reglementari Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propun reglementari urbanistice privind functiunea zonei, P.O.T., C.U.T., regim de inaltime, aliniament, retrageri fata de limitele parcelei, dimensiunea suprafetei construibile, asigurarea de utilitati a zonei studiate.

In urma consultarii P.U.G.-ului, a autoritatilor locale cat si a factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, se propun urmatoarele optiuni:

- imbunatatirea aspectului arhitectural;
- amplasare, retrageri conform planseii U2 – Reglementari Urbanistice;
- indici urbanistici, P.O.T. si C.U.T.;
- rezolvarea circulatiei pietonale si carosabile fara afectarea fluentei traficului existent cat si imbunatarea conditiilor din zona de studiu;
- analiza circulatiei juridice a terenului;
- asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare;
- integrarea amenajarilor propuse.

Pentru zona reglementata studiată în suprafata de 13930 mp, bilantul teritorial este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	13090.00	93.97	12769.00	91.67
Zona institutii publice si servicii proximitate, nepoluante, compatibile cu locuirea,	0.00	0.00	321.00	2.30
Zona cai de comunicatie rutiera	840.00	06.03	840.00	06.03
TOTAL	13930.00	100.00	13930.00	100.00

Indici urbanistici amplasament	Existent (mp)	Propus (mp)
Arie construire	5139.00	4447.20
Arie desfasurata construita	23560.00	8894.40

Indici urbanistici

P.O.T. existent = 44.92%

C.U.T. existent = 2.05

P.O.T. maxim propus = 40.00%

C.U.T. maxim propus = 0.8 (P+3,4)

Regime de inaltime max. propus = P+3,4

H max. propus= 16.00 m (cf. P.U.G. 2010 aprobat)

Pentru terenul analizat in suprafata de 321.00 mp, bilantul teritorial propus este urmatorul:

Zona functionala	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	321.00	100.00	0.00	0.00

Zona institutii publice si servicii proximitate, nepoluante, compatibile cu locuirea,	0.00	0.00	321.00	100.00
TOTAL	321.00	100.00	321.00	100.00

Indici urbanistici amplasament	Existent (mp)	Propus (mp)
Arie construire	90.00	160.50
Arie desfasurata construita	90.00	802.50

Indici urbanistici

P.O.T. existent = 28.03%

C.U.T. existent = 0.28

P.O.T. maxim propus = 50.00%

C.U.T. maxim propus = 0.96

Regime de inaltime max. propus = P+4

H max. propus= 16.00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE EDIFICABILE

- Amplasarea în interiorul parcelei se va face în limitele edificabilului propus, respectiv minim 3.00 față de limitele de proprietate dinspre Vest și Nord, cu acces direct prin drumuriile carosabile piztionate adiacent fata de terenul reglementat;
- Construcția se va amplasa la minim 1.00 m față de limita posterioară a proprietății dinspre Sud;
- Construcția se va amplasa la minim 1.00 m față de limita laterală a proprietății dinspre Est;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

INSTALATII ELECTRICE:

În zonă există rețea de joasă tensiune, alimentarea cu energie electrică urmând să fie realizată conform soluției stabilite prin avizul energetic de racordare care va fi solicitat la S.C. DELGAZ-GRID S.A. Sucursala Neamt.

În scopul alimentării noilor consumatori se va alege schema optimă ce va sta la baza unui studiu tehnico-economic avându-se în vedere realizarea capacităților solicitate și satisfacerea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică cerută de consumatori și realizat numai la solicitarea acestora în urma comenzii înaintate, în vederea obținerii avizului de racordare de la S.C. DELGAZ-GRID S.A. Sucursala Neamt. Clădirea propusă va fi racordată la rețeaua de distribuție curent electric printr-un bransament propus, suficient pentru consumatorii nou-proiectati. Alimentarea cu energie electrica a receptorilor electrici proiectati se va realiza printr-un cablu electric tip ACyAby propus. Măsurarea energiei electrice si delimitarea instalatiilor dintre furnizor si consumator se va face într-un bloc de masura-protectie trifazat amplasat la limita de proprietate.

Nivelurile de iluminare se vor stabili conform “Normativului pentru proiectarea si executarea sistemelor de iluminat artificial din cladiri -NP 061-2002” si cerintelor beneficiarului.

INSTALATII SANITARE :

Alimentare cu apă :

Municipiul Roman dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă atât pentru deservirea populației cât și a celorlalte obiective. Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă, cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare exterioară :

Apele uzate sunt colectate de rețeaua de canalizare a municipiului, în zona amplasamentului existând rețea de canalizare menajera care sa preia apele menajere a cladirilor existente, zona analizata fiind reglementata.

Evacuarea apelor pluviale atat de pe acoperisul cladirilor cat si de pe carosabilul strazilor sunt preluate prin guri de scurgere in colectoare.

Evacuarea apelor uzate menajere din cladiri se va face pe traseul cel mai scurt, în caminele care vor fi executate pe rețeaua de canalizare din jurul cladirii.

INSTALATII DE GAZE NATURALE :

Pentru alimentarea cu gaze naturale va fi solicitat acord de acces la furnizorul S.C. DELGAZ-GRID S.A.. Racordul va fi realizat din strazile adiacente amplasamentului astfel incat sa se asigure debitele necesare. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face prin instalatia de utilizare gaze naturale proiectata, printr-o conducta in montaj subteran, ce va fi trasata pe strada propusa pentru acces la teren. Instalatia interioară de joasa presiune vor fi montată între electrovana de gaz si receptorii legal aprobati.

GOSPODARIA MUNICIPALĂ:

Deșeurile menajere rezultate pe perioada de funcționare vor fi sortate și depozitate în europubele pe o platforma de deseuri propusa in zona reglementata. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei municipiului.

Construcții și rețele pentru utilități

Pentru asigurarea conditiilor specifice corespunzatoare, obiectivul va avea asigurate utilitatile necesare astfel:

- asigurarea cu apa rece – pe baza avizului de la furnizor, la rețeaua existenta in zona;
- asigurarea evacuarii la canalizare - pe baza avizului de la furnizor, la rețeaua existenta in zona;
- asigurarea cu energie termica - centrala termica proprie;
- asigurarea cu energie electrica - pe baza avizului de la furnizor si proiect de specialitate;
- asigurarea cu gaze naturale - pe baza avizului de la furnizor si proiect de specialitate.

3.6. Protecția mediului

Amplasamentul se gaseste in partea sudica a municipiului Roman. Zona studiata este ocupata intr-un procent ridicat de constructii cu un regim de înălțime, variabil de la P la P+5E. Terenul care a generat studiul are construcții C1 si C2. Zona studiata nu prezinta riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pamant. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Terenul este amplasat in loc ferit de surse de poluare si de orice elemente ce ar putea pune in pericol sanatatea sau viata viitorilor utilizatori.

Executantul lucrarilor de constructie va asigura ca zona de santier sa fie imprejmuita cu panouri metalice. Pe perimetrul incintei si in exteriorul acesteia vor fi amplasate inscriptionari din care sa reiasa denumirea lucrarii si executantul acesteia, astfel incat sa nu se permita accesul persoanelor straine in acest perimetru. Se vor lua masuri de paza suplimentara pentru perioadele de repaus atat pentru evitarea efrațiilor si furturilor cat si pentru a se evita producerea unor accidente.

Depozitarea materialelor de constructie se va face intr-o locatie stabilita de constructor si cu acordul autoritatilor, in afara incintei. Betoanele si mortarele se vor prelua de la statiile de preparare betoane si mortare. Alte materiale care nu necesita pregatirea in situ, vor fi realizate intr-o locatie diferita si vor fi transportate pe amplasament doar pentru a fi puse in opera. Se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor care pot genera emisii de particule si zgomot.

Prin organizarea de santier nu se vor ocupa suprafețe suplimentare de teren, fata de cele planificate pentru realizarea obiectivului.

Deseurile de tip material excavat se vor folosi ca umplutura, iar excedentul va fi transportat catre alte locatii la indicatia Primariei mun. Roman.

Materialele de constructii reziduale se vor colecta pe categorii si se vor transporta de catre societati care le vor valorifica prin concasare si ca material de umplutura la infrastructura drumurilor, la acoperirea depozitelor de deseuri menajere etc.

Resturile de metal si lemn se vor colecta pe categorii si se vor preda societăților autorizate in valorificarea acestora, sau vor fi utilizate la alte activitati de organizare de santier de pe alte amplasamente.

In timpul executiei proiectului nivelul de zgomot se va incadra in limitele stabilite prin Ord. 10009/88 si Ord. 536/1997. Toate echipamentele mecanice trebuie sa respecte standardele prevazute in

H.G 1756/2006 privind emisiile de zgomot in mediu produse de echipamentele destinate utilizarii in exteriorul cladirilor.

Toate autovehiculele folosite pentru transportul materialelor/deseurilor vor avea inspectia tehnica efectuata prin Statiile de Inspectie Tehnica autorizate, iar viteza de circulare a acestora, in interiorul terenului se va restrictiona la 5 km/h. Intretinerea si schimbul de ulei la utilaje, se va efectua in unitati specializate si nu pe amplasament.

Dupa incheierea lucrarilor se va face curatarea terenului de pamant, betoane, resturi de caramida, b.c.a., moloz, praf ciment, nisip, agregate minerale si transportarea acestora in locurile special amenajate.

Dupa construire deseurile vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice in pubele speciale sortate pe tipuri de deseuri, urmand a fi preluate pe baza de contract de firme specializate de salubritate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale folosite.

Vor fi propuse :

- plantatii inalte, medii si joase;
- sistem de alei si platforme pentru circulatii pietonale si carosabile;
- edicule, componente ale amenajarilor peisagere, etc;
- zona va fi echipata edilitar complet si se va da o deosebita atentie iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.7. Obiective de utilitate publica

Prin prezentul P.U.Z. se va urmari imbunatatirea confortului urban prin regularizarea profilelor stradale necesare din zona studiata, realizarea retelelor edilitare necesare pentru functionarea obiectivelor propuse si dotarea spatiilor publice cu stalpi de iluminat, cosuri de gunoi etc. Retelele edilitare se vor realiza pe sub reteaua stradala propusa.

3.8. Planul de actiune

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se vor realiza urmatoarele pentru atingerea tuturor obiectivelor de investitie asumate prin proiect:

- Obținerea certificatelor de urbanism aferente realizarii noii construcții si a racordurilor la utilități – perioadă estimata: iunie 2026;
- Obținerea avizelor, acordurilor și a autorizației de construire pentru construcția propusa – perioadă estimată: iunie 2026 – septembrie 2026;
- Realizarea racordurilor la utilități cât și a constructiei propuse si a amenajarii terenului reglementat propusa – perioadă estimată: septembrie 2026 - septembrie 2028.

Recepția obiectivelor de investiție se va face în luna următoare finalizării acestora, în conformitate cu datele specificate anterior.

Recepția obiectivelor de investiție se va face etapizat în luna următoare finalizării acestora, în conformitate cu datele specificate anterior.

Toate lucrările de construire, inclusiv lucrări de realizare a bransamentelor și de redimensionare a rețelilor edilitare din zonă (după caz) vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului.

CAP. IV. Concluzii – masuri in continuare

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Planului Urbanistic Zonal pot fi atinse:

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii activitatile propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- e- se realizeaza o sistematizare unitara cu impact semnificativ in contextul tesutului urban.

Astfel: **S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.** - recomanda acest PUZ prin atingerea obiectivelor beneficiarului.

În baza documentației, beneficiarul poate să înceapă demersurile de aprobare a reglementarilor prevazute prin prezenta documentatie. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție. Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției. După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru aprobarea lucrării de catre O.C.P.I. Neamt, dupa care pentru obținerea Autorizațiilor de Construire.

CAP. V. Dispozitii finale

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic Zonal numai pentru obtinerea avizarii cat si aprobarii acestuia, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanta a datelor inscrite in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.

Întocmit,
S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.
Arh. Ababei Dan



Proiectant de specialitate,
S.C. AXA STRUCTURE S.R.L.
urb. Ion Nicolae

