



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



**P.U.Z. INTRODUCEREA IN INTRAVILANUL  
MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT A TERENULUI  
PROPRIETATE SI LOTIZARE PENTRU LOCUINTE  
INDIVIDUALE – MAXIM P+2E**



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



## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE :

#### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrării: P.U.Z. - **Introducerea in intravilanul Municipiului Piatra Neamt a terenului proprietate si lotizare pentru Locuinte individuale – maxim P+2E**

Amplasament: **tarla Carloman cu accesul din Strada Bogdan Voda, jud. Neamt**

· Terenul, cu suprafata de 67286 mp, ce face obiectul acestei documentatii este situat in extravilanul municipiului Piatra Neamt, jud. Neamt, avand urmatoarele vecinatati:

- -Nord: NCP 8435,7838, 55780
- -Sud: NCP 5029
- -Est: NCP 5817, 56487 si drum
- Vest: NCP 5824, 57311 si drum exploatare
  
- Imobilul NC 5830, compus din terenul cu suprafata de 1091 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform in scrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50089/09.10.2014.
- Imobilul NC 5833, compus din terenul cu suprafata de 4013 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform in scrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50081/09.10.2014.
- Imobilul NC 5831, compus din terenul cu suprafata de 6195 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform in scrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50086/09.10.2014.
- Imobilul NC 5832, compus din terenul cu suprafata de 5987 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform in scrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50084/09.10.2014.
- Imobilul NC 5825, compus din terenul cu suprafata de 10000 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform



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



inscrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50077/09.10.2014.

- Imobilul NC 5834, compus din terenul cu suprafata de 10000 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50076/09.10.2014.
- Imobilul NC 5822, compus din terenul cu suprafata de 10000 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50074/09.10.2014.
- Imobilul NC 5816, compus din terenul cu suprafata de 10000 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor MASTACANEANU VIOREL si MASTACANEANU MARIA, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50078/09.10.2014.
- Imobilul NC 5823, compus din terenul cu suprafata de 10000 mp categoria de folosinta arabil, este in data de 09.10.2014 proprietatea sotilor APOPII MIHAI si APOPII VERONICA, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 50823/15.10.2014.

Amplasamentul avand stabilitatea generala si locala asigurate, este liber de orice sarcina supra sau subterana si se caracterizeaza prin coeficientul de intensitate seismica  $K_s=0.12$  (zona de calcul E) si perioada de colt  $T_c=0.7s$  (conform prevederilor normativului P100/1992).

Beneficiar : - **MASTACANEANU VIOREL** – Str. Privighetorii nr. 12, Bl. b9, sc. A, et. 1, ap. 4, Piatra Neamt, Jud. Neamt  
- **APOPII MIHAI** - Str. Privighetorii nr. 12, Bl. b9, sc. A, et. 1, ap. 4, Piatra Neamt, Jud. Neamt

- Proiectant general: S.C. ARHITECT 3 D S.R.L.  
Str. Liliacului nr.52, Piatra Neamt
- Data elaborarii: octombrie 2014

#### OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

Solicitari ale temei program:

- P.U.Z. „**Introducerea in intravilanul Municipiului Piatra Neamt a terenului proprietate si lotizare pentru Locuinte individuale – maxim P+2E**, in zona tarla Carloman cu accesul din Strada Bogdan Voda, jud. Neamt” a fost elaborat la solicitarea beneficiarilor Mastacaneanu Viorel si Apopii Mihai, pentru realizarea studiului de introducere de teren in intravilan, in urma necesitatii de construire in zona a unor locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P-



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



P+2e. Imobilele in studiu nu sunt incluse intr-o documentatie de urbanism, avizata si aprobata legal, care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire. Astfel ca, in urma cererii primite, primaria municipiului a eliberat certificatele de urbanism nr. 681 din 29.10.2014 respectiv 682 din 29.10.2014 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.

- Terenurile supuse lotizarii in vederea construirii de locuinte cu regim de inaltime P-P+2e se gasesc in extravilanul municipiului Piatra Neamt, extravilan tarla Carloman. Suprafata pentru care s-au emis Certificatele de Urbanism nr. 681 din 29.10.2014 respectiv 682 din 29.10.2014 insumeaza 67286 mp
- Terenul este liber de sarcini. Beneficiaza de acces la strada Dragos Voda.
- Terenul luat in studiu este de forma neregulata, cu acces din strada Dragos Voda existenta din zona. Se doreste introducerea in intravilan a terenului si lotizarii acestuia in vederea de construire de locuinte cu regim de inaltime P-P+2e.
  - Terenul urmeaza a fi lotizat si destinat amplasării unor locuinte unifamiliale P-P+2e. Realizarea acestui obiectiv este necesara deoarece in momentul de fata cererea pentru spatii de locuit in Municipiul Piatra Neamt este in crestere dupa o perioada in care piata imobiliara a suferit o scadere datorita situatiei economice.
  - Obiectivul de investitie se va executa in suprafata de teren prevazuta in documentatiile cadastrale intocmite de specialisti si anexate la documentatie.
  - Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.

*Planul Urbanistic Zonal* este documentatia de urbanism care stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate, compusa din mai multe parcele acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, etc.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale P.U.Z. nu figureaza in planurile imediate de investitie; aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile necesare dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

Elaborarea documentatiilor de tip P.U.Z. este obligatorie in situatia in care :

- Este solicitata prin certificatul de urbanism
- Sunt prevazute prin P.U.G.
- Pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile P.U.G. aprobat
- Pentru introducerea unor noi suprafete in intravilanul localitatilor dupa aprobarea P.U.G.



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



### SOLICITARI ALE TEMEI –PROGRAM :

Prezentul P.U.Z. se elaboreaza in baza certificatelor de urbanism nr. 681 din 29.10.2014 respectiv 682 din 29.10.2014 emise de Primaria Piatra Neamt si a temei-program prin care se solicita:

- Introducerea terenului de 67286 mp in intravilan;
- Lotizarea si construirea in perimetrul terenurilor proprietatea domnilor Mastacaneanu Viorel si Apopii Mihai a unor locuinte de tip unifamilial cu regim de inaltime P-P+2e;
- Amenajarea zonei cu spatii parcare auto, alei pietonale, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, platforma de gunoi, utilitati;

### SURSE DOCUMENTARE :

#### I. P.U.G.al municipiului Piatra Neamt :

Conform acestuia, zona studiata este situata extravilanul municipiului Piatra Neamt.

In conformitate cu prevederile art. 30 alinat 3 din Legea 289/07.07.2006 de modificare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru introducerea in intravilan si stabilirea regimului de construire, functiunii zonei, CUT si aliniamentului trebuie elaborat PUZ si RLU aferent ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamt.

- II. ridicare topo zona
- III. certificatul de urbanism
- IV. avize retele existente

## **2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE:**

### INCADRAREA IN LOCALITATE:

Amplasamentul propus studiului este situat in extemitatea vestica, nord vestica a municipiului Piatra Neamt. Terenul are o suprafata de cca sapte ha si este liber de constructii.

Zona in studiu definita conform P.U.G. ca arabil, permite amplasarea investitiilor propuse, odata cu extinderea retelelor de utilitati si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare.

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Stefan cel Mare, strada de categoria a II-a cu doua benzi si imbracaminte asfaltica (ce necesita operatii de intretinere si reparatii) si str. Bogdan Voda (partial asfaltata) strada de categoria a III-a ce urmeaza a fi modernizata.

Accesul la zona in studiu se face pe prelungirea str. Bogdan Voda si o retea de drumuri de exploatare (partial balastate, cu latimea de circa 4m) utilizate pentru intretinerea retelelor (electrice si relee GSM) din zona.

**Introducerea in intravilanul Municipiului Piatra Neamt a terenului proprietate si lotizare pentru Locuinte individuale – maxim P+2E**



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



### EVOLUTIA ZONEI:

Zona studiata se afla in partea de nord-vest a mun. P. Neamt, avand folosinta de arabil.

Zona in studiu definita conform P.U.G. ca arabil, permite amplasarea investitiilor propuse, odata cu extinderea retelelor de utilitati si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare.

În ultima perioadă se constată un regres al interesului atât pentru spații comerciale si servicii cat și pentru locuinte, dar intuim ca este o situatie temporara datorata conditiilor economice actuale. Avand in vedere inasa ca este doar o situatie temporara se doreste ca zona sa se dezvolte si in plan rezidential tinand cont de intentiile deja existente de dezvoltare al zonei in plan medical.

Zona se dezvolta in prezent datorita existentei unui interes al municipalitatii in zona, pentru reabilitarea si dezvoltarea acesteia, prin amplasarea de noi constructii, cum sunt de altfel si cele propuse prin studiul de fata. Se propune astfel dezvoltarea retelelor edilitare si a circulatiei.

### ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI ASPECTE CLIMATICE ALE ZONEI DE AMPLASAMENT:

Zona climatică în care se încadrează zona Piatra Neamț aparține climatului temperat continental cu nuanțe mai aspre, caracteristic dealurilor subcarpatice situate la limita zonei montane. Temperatura medie anuală variază în jurul valorii de 8° C. Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se înregistrează în luna iulie, cu o maximă absolută de 38,6 ° C. Valoarea minimă absolută a fost de – 29 ° C în luna februarie. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de cca. 650 mm. Direcția predominantă a vînturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistriței și vest.

Amplasamentul studiat are o suprafata de cca. sapte hectare si este compus din mai multe parcele de teren. Terenul este in panta, inclina de la nord la sud, si prezinta denivelari pronuntate. Versantul pe care sunt amplasate loturile studiate este puternic afectat de procese geomorfologice in care predomina alunecarile si eroziunea.

#### CIRCULATIA :

Circulatia rutiera

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Stefan cel Mare, strada de categoria a II-a cu doua benzi si imbracaminte asfaltica (ce necesita operatii de intretinere si reparatii) si str. Bogdan Voda (partial asfaltata) strada de categoria a III-a ce urmeaza a fi modernizata.



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



Drumurile locale din zona au doua benzi de circulatie, avand 6.00m latime, fara acostament, fara trotuare, cu intersectii neamenajate si unghiuri de vizibilitate redusa.

In ceea ce priveste traseele drumurilor, administratia locala va avea in vedere :

avizarea noilor constructii la distantele prevazute de lege fata de axul drumurilor in vederea eventualelor largiri ale acestora in perioada de perspectiva.

intretinerea periodica a drumurilor cu imbracaminti de calitate superioara care sa reziste in timp fenomenului inghet –dezghet.

amenajarea in zonele centrale ale localitatilor de spatii de parcare, spatii pentru statii de autobuz cu constructii acoperite care sa protejeze calatorii de intemperiele naturii –ploi,vant, zapada.

obligatoriu amenajarea si intretinerea periodica a rigolelor si santurilor de catre fiecare persoana fizica in fata proprietatii

sistemul de strazi din interiorul zonelor de locuit se va sprijini pe retea existenta, deschiderea de noi strazi in terenurile nou introduse in intravilan va fi definitiva acolo unde se solicita un nou front construit

amenajarea de poduri sau podete peste vaioagele care traverseaza drumurile.

In vederea modernizarii tramei stradale conducerea municipiului va stabili si delimita terenurile necesare lucrarilor de utilitate publica –alimentare cu apa, canalizare, alimentare gaze naturale. Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea comuna, a statului, a persoanelor fizice sau juridice cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor necesitind dupa caz exproprierea sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

#### OCUPAREA TERENURILOR :

Situatia fondului construit din zona studiată este prezentată în planșă a1 însă ea se caracterizează prin inexistența unei zone construite, fiind alcătuită numai din terenuri de folosință arabilă.

Terenul se află în apropierea limitei intravilanului. În prezent majoritatea terenurilor din zona sunt terenuri agricole, în apropiere de zona ocupată cu construcții de locuințe și terenuri agricole adiacente gospodăriilor private.

În zona, frontul construit ocupă o suprafață mică din teren și este compus în general din construcții de locuințe, dar și mici funcțiuni complementare – spații alimentare publică, spații comerciale, etc. Toate acestea sunt realizate din materiale locale, lemn și zidărie cărămidă.

Între locuințe sunt terenuri libere pe care localnicii le folosesc la cultivarea culturilor agricole pentru necesarul gospodăriilor proprii.

În zona există spații verzi amenajate în jurul locuințelor în suprafețe mici ce se constituie din iarba și mici straturi de flori.

Pentru amplasarea obiectivului propus sunt necesare modificări în statutul juridic al terenului, acesta va trece din domeniul privat în domeniul privat al municipiului (terenul necesar realizării rețelei de circulație auto și pietonală) de interes local.



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



Terenul cuprins in studiu are suprafata de 89294.51mp si este format din:  
teren proprietatea Primariei municipiului Piatra Neamt  
teren proprietati private

#### DISFUNCTIONALITATI:

Zona studiata nu prezinta disfunctionalitati majore. Suprafata de teren efectiva alocata amplasarii locuintelor a fost delimitata si bine organizata astfel incat sa faca fata nevoilor din acest sistem pentru o buna perioada de timp.

Se doreste insa continuarea procesului de dezvoltare a zonei. Astfel, se impune acum alocarea de teren si amenajarea drumului de acces in zona, precum si racordurile la retelele existente in zona.

De asemenea, se impune trecerea terenului in intravilanul municipiului, pentru a putea opera toate investitiile propuse in zona.

#### ECHIPAREA EDILITARA:

Pentru edificarea asupra retelelor existente in zona proiectantul a inaintat spre avizare tuturor unitatilor detinatoare de utilitati, planuri de ansamblu ale zonei studiate, pentru trasarea retelelor ce sunt detinute de catre fiecare avizator.

Zona ce se doreste a fi nou introdusa in intravilan nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa.

In zona amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii, din punct de vedere al alimentarii cu apa, exista un PUZ proiect nr. 407-30A/2012 intocmit de S.C. 3C Proiect S.R.L. Arh. Andrei Ciubotaru, aprobat prin HCL nr 287/16.09.2013.

Pentru imobilele propuse in cadrul prezentei documentatii, solutia de alimentare cu apa si de evacuare a debitelor menajere este racordarea la retelele propuse in cadrul proiectului mentionat anterior.

Tinand cont de cele prezentate anterior, se propune pentru alimentarea cu apa a imobilelor propuse in cadrul prezentei documentatii, racordarea la reseaua de distributie ce se va realiza. Tinand cont ca exista posibilitatea ca, de la presiune din retea sa nu se poata asigura parametrii debit si presiune la toti consumatorii, se propune amplasarea unor statii de pompare a apei potabile, dotata cu pompe booster, pozitia statiilor urmand a fi stabilita exact la faza de proiect tehnic, in urma calculelor hidraulice in ceea ce priveste pierderile de sarcina pe conducte si a debitelor necesare la consumatori.

Alimentarea cu apa a imobilelor propuse se va realiza de la reseaua PEHD 110 propusa in incinta cartierului prin intermediul bransamentelor individuale. Pe conducta de distributie propusa in incinta cartierului se vor amplasa hidranti de incendiu si camine de vane si golire, conform solutie finale stabilite la faza de proiect tehnic.

Alimentarea cu apa a fiecărei proprietati in parte se va realiza prin intermediul bransamentelor individuale echipate cu camin apometru si contorizare proprie camine ce se vor amplasa in incinta fiecărei proprietati in parte.





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



Conductele de alimentare cu apa propuse se vor monta sub adancimea de inghet si se vor echipa cu camine de aerisire si camine de vane in punctele de racord la reseaua principala de distributie din incinta.

Executia retelei de distributie din incinta cartierului si a bransamentelor propuse se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu.

De asemenea ca solutie se poate opta si ca alimentarea cu apa a ansamblului propus se realizeze printr-un sistem alcatuit din conducta de aductiune, statie de pompare, rezervor de inmagazinare, sistem ce va asigura atat debitul menajer cat si rezerva de incendiu si a unei retele de distributie la care se vor realiza bransamentele aferente.

Solutia finala din punct de vedere al sistemului de alimentare cu apa se va stabili la faza de proiectare proiect tehnic , intocmit de o firma sau o persoana autorizata in domeniu .

In zona amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii , din punct de vedere al retelei de canalizare menajera , exista un PUZ proiect nr. 407-30A/2012 intocmit de S.C. 3C Proiect S.R.L. Arh. Andrei Ciubotaru, aprobat prin HCL nr 287/16.09.2013.

Deoarece in zona studiata, respectiv de-a lungul strazii Bogdan Voda , exista un proiect Puz pentru realizarea unui colector menajer stradal cu functionare gravitationala pe aceasta portiune , se propune preluarea de catre acest colector si de catre reseaua menajera din incinta a debitelor menajere rezultate din activitatea casnica desfasurata in imobilele propuse si transportarea acestora in Statia de Epurare a Municipiului Piatra Neamt, tinand cont ca incarcările acestor ape uzate menajere se incadreaza in limitele maxime admise prin NTPA 002/2002.

In acest scop se propune realizarea unui colector menajer in incinta cartierului , pozat in zona destinata drumului , amplasate conform planului de situatie anexat, cu functionare gravitationala, executate din tuburi Pvc-Pehd, Sn 4..Sn8 , imbinate cu mufa si garnitura, ce se vor racorda la colectorul menajer mentionat anterior.

Fiecare proprietate se va echipa cu camin de racord si racord individual de canalizare menajera Pvc 200 la aceste retele din incinta.

Pe conductele menajere propuse se vor construi camine de vizitare amplasate la maxim 50 m distanta unul de celalalt, camine de racord, de schimbare de directie si camine de spalare in functie de panta terenului si cota de racordare impusa.

Solutia finala din punct de vedere al sistemului de canalizare menajera se va stabili la faza de proiectare proiect tehnic , intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu .

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse in aceasta zona este necesara montarea unui post de transformare pe reseaua de medie tensiune ce va prelua consumul de energie electrica necesar dezvoltarii zonei.

Linile electrice de joasa tensiune se vor dezvolta de-a lungul strazilor, aleilor si a acceselor. Aceste retele vor fi subterane si aeriene in zona obiectivelor.

Introducerea in intravilanul Municipiului Piatra Neamt a terenului proprietate si lotizare pentru Locuinte individuale – maxim P+2E



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



Se propune extinderea rețelei electrice aeriene până în zona obiectivelor propuse care să corespundă nivelului de exigență impus de normele tehnice în vigoare. Postul de transformare va fi amplasat în apropierea zonei studiate. Construcțiile vor fi dotate cu receptori electrocasnici. La elaborarea proiectelor tehnice se vor respecta instrucțiunile normativelor: PE 132, PE 155, PE 136.

În zona studiată există posibilitatea de alimentare a obiectivelor cu gaze naturale prin extinderea rețelelor existente în zona str. Bogdan Voda.

Încalzirea și prepararea apei calde menajere pentru obiectivele propuse se va realiza prin intermediul centralelor termice propuse în fiecare construcție.

#### PROBLEME DE MEDIU:

Problemele de mediu ce pot fi sunt cele ce apar din inexistența unei rețele de apă și canalizare centralizate în zona, din depozitarea necontrolată și răspândirea pe teren a resturilor menajere.

Problemele de mediu ce pot apărea sunt cele ce provin din depozitarea necontrolată a deșeurilor și răspândirea liber pe câmp a acestora.

#### OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Din discuțiile avute cu reprezentanți ai Primăriei compartiment urbanism, se poate concluziona:

- Se impune întocmirea unui studiu P.U.Z. al zonei pentru introducerea terenului în intravilanul municipiului Piatra Neamț.
- Terenurile libere ale zonei pot fi folosite pentru amplasarea de noi construcții, în sistemul implementat existent.
- Locatarii zonelor adiacente doresc o salubritate a zonei prin curățirea de gunoaie și conferirea unui aspect plăcut zonei.
- Existența legăturilor rutiere între zona centrală a orașului și zona studiată determină persoanele deținătoare de terenuri în zona să le exploateze prin amplasarea de noi construcții. Zona se dezvoltă prin apariția de noi construcții din domeniul sănătății, comercial, dar și construcții de locuințe.
- Realizarea de construcții adaptate la configurația terenului și specificul zonei în care sunt amplasate;
- Asigurarea necesarului de spații verzi ;
- Asigurarea acceselor pietonale în spațiul interior ;

În acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaborează soluții concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor construcții în zona, iar elaboratorul documentației susține solicitările beneficiarului.



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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA :**

#### CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Studiul topografic al zonei releva denivelarea terenului, in cadrul parcelelor private existand diferente majore de cota de nivel.

Studiile geotehnice intocmite in zona releva urmatoarele aspecte:

Din punct de vedere seismic, in conformitate cu normativul P100/92, amplasamentul constructiei se incadreaza astfel:

- zona seismica: E ;
- coeficient seismic:  $k_s = 0,12$  ;
- perioada de colt:  $T_c = 0,7$  sec. ;
- grad de intensitate seismica: VII ( MSK ).
- presiunea conventionala de calcul are valoarea de 160 kPa conform NP125, Anexa4, Tabel A4.1 - PSUC în stare naturală

Adâncimea de îngheț în conformitate cu STAS 6054/1984 este de 0.90-1.00m de la CTN.

#### **Seismicitate**

În conformitate cu prevederile normativului P100-2006, amplasamentul studiat se încadrează astfel:

- perioada de colț  $T_c = 0.7$  sec;
- accelerația terenului pentru proiectare pentru cutremure având IMR = 100 ani :  $a_g = 0.25g$ ;
- La elaborarea proiectului in faza de P.T.+ D.E. se va tine cont de studiul geotehnic ce se va elabora pentru terenul proprietate al beneficiarului.

#### PREVEDERI ALE P.U.G.:

Prin P.U.G. terenul necesar amplasarii constructiei nu este inclus in intravilanul municipiului Piatra Neamt, este teren liber de constructii, aflandu-se in apropierea unei zone de locuinte si functiuni complementare.

#### MODERNIZAREA CIRCULATIEI :

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Circulatia pentru autovehiculele ce vin in zona se face din drumurile locale existente. Se propune dezvoltarea si modernizarea acestora, imbunatatirea sistemului rutier existent.

In ceea ce priveste constructia de locuinte, conform HGR 525/1996 art.33, aliniatul1: autorizarea executarii constructiilor care prin destinatia lor necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.



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



Pentru locuintele unifamiliale si locuintele colective se vor asigura :

- Accese carosabile pentru locatari;
- Acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si a mijloacelor de stingere a incendiilor
- Alei carosabile in interiorul zonelor parcelate care vor avea o latime de minim 3,5 m prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevrare de intoarcere.

Parcarile vor fi rezolvate prin amplasarea parcajelor in incinta proprietate privata delimitata de amplasarea blocului de locuinte.

Circulatia pietonala se separa de circulatia carosabila si se constituie din trotuare cu latime minima de 1.00m dispuse pe o singura latura a drumului, cu supralargiri in dreptul portilor de acces in incintele private.

Pentru accesul in zona studiata exista din strada Dragos Voda un drum de acces, cu o singura banda de circulatie. Se propune modernizarea acestuia, asfaltarea sa si realizarea a doua benzi de circulatie prin trecerea unei suprafete de 3.00-5.00 m latime in lungul strazii din domeniul privat al persoanelor fizice in domeniul public al Primariei. Accesul carosabil in incinta al autoturimelor se va realiza din drumul existent cu amenajarea accesului conform planselor de specialitate si avizul organelor abilitate.

Circulatia pietonala se va desfasura in lungul arterelor principale de circulatie pe ambele sensuri, pentru aceasta trebuin a fi amenajate trotuare.

## REGLEMENTARI URBANISTICE:

### A. REGLEMENTARI OBIECTIV:

- Suprafata de teren a beneficiarilor este de 67286 mp avand dimensiuni neregulate in plan, amplasat in extravilan, in baza certificatelor de urbanism nr. 681 din 29.10.2014 respectiv 682 din 29.10.2014.
- La solicitarea beneficiarilor a fost proiectat un ansamblu de locuinte temporare, cu regim de inaltime P-P+2e. Locuintele au caracter permanent .
- Structura de rezistenta a obiectivelor nou propuse este compusa din:
  - Elevationi din beton armat;
  - Structura pe cadre, sau zidarie portanta, lemn sau metal;
  - Pereti exteriori din zidarie, lemn sau sticla;
  - Pereti interiori de compartimentare din zidarie, lemn sau metal;
- Finisajele interioare constau in: zugraveli lavabile pentru pereti si tavane, pardoseli din parchet in camere de locuit si locuri de servit masa, pardoseli gresie in bai, placaje faianta in bai cu Hp=1,50m, montat ferestre PVC cu geam termoizolator, montat usa metalica/lemn pentru exterior.
- Se va executa racordul la reseaua electrica existanta in zona si se vor monta corpuri de iluminat interioare cu dispunere centrala.



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



| bilant teritorial propus | CATEGORII DE FOLOSINTA |        |      |          |              |        |
|--------------------------|------------------------|--------|------|----------|--------------|--------|
|                          | NEAGRICOL              |        |      |          |              |        |
|                          | AGRICOL                | PADURI | APE  | DRUMURI  | CURTI CONSTR | NEPROD |
| EXTRAVILAN               | 17678.93               | 0.00   | 0    | 0        | 0            | 0.00   |
| INTRAVILAN               | 0                      | 0      | 0    | 15333.29 | 56282.29     | 0      |
| TOTAL                    | 17678.93               | 0.00   | 0    | 15333.29 | 56282.29     | 0.00   |
| % DIN TOTAL              | 19.80                  | 0.00   | 0.00 | 17.17    | 63.03        | 0.00   |

80.20155

| bilant teritorial existent | CATEGORII DE FOLOSINTA |        |     |         |              |        |
|----------------------------|------------------------|--------|-----|---------|--------------|--------|
|                            | NEAGRICOL              |        |     |         |              |        |
|                            | AGRICOL                | PADURI | APE | DRUMURI | CURTI CONSTR | NEPROD |
| EXTRAVILAN                 | 85171.51               | 0.00   | 0   | 2298.95 | 0            | 0.00   |
| INTRAVILAN                 | 0                      | 0      | 0   | 167.25  | 1656.8       | 0      |
| TOTAL                      | 85171.51               | 0.00   | 0   | 2466.2  | 1656.8       | 0.00   |
| % DIN TOTAL                | 95.38                  | 0      | 0   | 2.76    | 1.86         | 0      |

#### B. REGLEMENTARI TERENURI ADIACENTE CUPRINSE IN ZONA DE STUDIU:

- Studiul zonei adiacente s-a facut cu consultarea factorilor de administratie locali pentru a cunoaste optiunile populatiei in zona, la modul general, fara o specificare expresa a obiectivelor.
- Frontul construit existent permite amplasarea de noi constructii in terenurile adiacente studiate, spatiul construit fiind prezent in zona in proportie foarte mica. Se pot realiza extinderi, reparatii, amenajari ale spatiilor construite existente.
- Amplasarea de noi obiective se va realiza in baza cererilor exprese ale beneficiarilor din zona, conform reglementarilor de urbanism din Regulamentul Local aprobat. Lucrarile de constructii noi se vor realiza atunci cand proprietarii terenurilor vor dori si vor cere acest lucru in mod expres prin documentatii depuse la Primaria Municipiului Piatra Neamt.
- Se propune modernizarea drumurilor existente.

#### DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Dupa studierea retelelor existente trasate de catre detinatorii acestora, se va apela la specialisti in domeniul echiparii edilitare pentru a se realiza un plan de retele noi propuse pentru zona in studiu.

Noile propuneri de retele, trebuie sa tina cont de volumul constructiilor nou propuse, precum si alti consumatori.

Traseele, bransamentele si dimensionarea retelelor, se va face de specialisti in domeniu materializate pe un plan coordonator, al tuturor retelelor existente si propuse.

Alimentarea cu apa a ansamblului de locuinte sociale se va realiza prin intermediul unei extinderi de retea, racordata la conducta de distributie existenta in zona sau individual. Extinderea de retea stradala se va executa din polietilena de inalta densitate. Reteaua de alimentare cu apa din incinta amplasamentului se va racorda la extinderea propusa si va asigura prin bransamente individuale,



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



aferente fiecărei unități locative, debitul necesar consumatorilor casnici din zona studiată.

Rețelele de apă propuse se vor monta sub adâncimea de îngheț și se vor echipa cu cămine de aerisire, cămine de golire și cămine de vane.

#### PROTECȚIA MEDIULUI:

Este de presupus că dezvoltarea urbanistică a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influență benefică și asupra factorilor de mediu:

- Se va asigura un sistem centralizat al evacuării apelor uzate cu racordarea acestuia la sistemul centralizat;
- Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, în cazul în care nu este posibil se va asigura echiparea individuală cu puturi de mare adâncime; Alimentarea cu apă potabilă curentă se va face din surse avizate sau verificate sanitar conform procedurii prevăzute în HGR 974/2004. Se vor institui, dimensiona, asigura și respecta zonele de protecție ale surselor de apă conform HGR 930/2005
- Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi consolidări de maluri cu noi amenajări de spații verzi, plantate;
- Se va asigura un sistem controlat de depozitare și îndepărtare a deșeurilor și gunoierului;
- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.
- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.
- Fiecare proprietar va avea container pentru depunerea resturilor menajere solide care se vor îndepărta la depozite de gunoi prin serviciile de gospodărire publică specializată ale municipiului.
- Zona va avea o zonă prevăzută cu containere pentru depunerea resturilor menajere solide care se vor îndepărta la depozite de gunoi prin serviciile de gospodărire publică specializată.

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Listarea obiectivelor de utilitate publică în terenurile aferente din P.U.Z. revine în sarcina Primăriei.

În zona studiată nu există spații comerciale ori cu alte funcțiuni de utilitate publică proiectate ori realizate.

Nu au fost identificate în zona studiată obiective de utilitate publică necesare funcționării zonei cu excepția celor legate de racordarea la căile de circulație și extinderi și branșări la rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putând fi ulterior preluată de unități specializate în domeniu.



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



#### TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR:

Conform informatiilor beneficiarului in zona se disting urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri apartinand domeniului public al Primariei (strazi)
- terenuri apartinand domeniului privat persoane fizice ori juridice

Pentru realizarea propunerilor prevazute prin proiect este necesara circulatia terenurilor si schimbarea apartenentei lor (ale celor necesare pentru circulatia auto si pietonala pentru arterele noi propuse), obiectivele nou propuse realizandu-se in terenul privat al beneficiarilor conform documentatiilor cadastrale existente.

#### **4. CONCLUZII:**

Planul Urbanistic Zonal reprezinta actul de autoritate al administratiei publice locale utilizat in clarificarea conditiilor de autorizare a obiectivelor nou propuse in terenuri, evidentiiindu-se posibilitatea utilizarii terenurilor si a amplasarii de alte obiective care vin să completeze zona cu functiuni solicitate de populație, cu utilități și servicii specifice.

Punerea in aplicare a propunerilor din studiu este un act de vointa al administratiei publice locale.

Prin prezentul P.U.Z. se modifica limita intravilanului municipiului Piatra Neamt cu suprafata de 67.286 mp, suprafata necesara infiintarii unei zone de locuinte.

Pentru buna functionare a zonei de locuit, acesta va avea utilitati de alimentare cu apa si energie electrica, ce vor respecta normele sanitare in vigoare. Zona de locuit va fi de asemenea dotata cu sisteme de alimentare cu apa si canalizare, solutii pentru energie electrica si termica, telefonizare, etc.

Prin planul studiul urbanistic in faza P.U.Z. se evidentiaza posibilitatea utilizarii terenului si amenajarii zonei de locuit, a functiunilor complementare si a parcului.

Actualul P.U.Z. este intocmit pentru a reglementa conditiile de amplasare si autorizare a obiectivelor nou propuse, respectand regulile de construire in zona impuse prin PUG si RLU al municipiului Piatra Neamt.

Amplasarea obiectivelor propuse in teren va vitaliza si dinamiza o zona existenta ce nu a fost exploatata pana acum la adevarata sa valoare, realizandu-se astfel o zona cu caracter rezidential, oferind un cadru de viata de calitate maxima viitorilor proprietari

In urma supunerii spre dezbatere a P.U.Z.ului in sedinta Consiliului Local se va stabili programul de dezvoltare a zonei pentru urmatorii ani, planul de investitii in zona si etapizarea lor.

Beneficiarul va asigura o derulare rapidă a lucrărilor de construcție si amenajare pentru a nu crea disconfort în zonă pe durata execuției.



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



Față de aliniamentul și regimul de înălțime propus prin prezentul proiect, autorizarea construcțiilor în zona studiată se va supune condițiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

S.C. ARHITECT 3 D S.R.L.

Intocmit: arh. Ionel Ciurea