



**PLAN URBANISTIC ZONAL
PIATRA NEAMT, JUDETUL NEAMT**

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal pentru construire locuinta D+P+M, imprejmuire, put forat si fosa septica.**
- Amplasament: Str. Pietrelor, Numar Cadastral 60443, mun. Piatra Neamt, jud. Neamt.
- Beneficiar: Boeru Mihaela
- Proiectant general: SC M TECH PROIECT SRL
Sef proiect: Arh. Magdalena Simion
- Data elaborării: septembrie 2015

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Elaborarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal este necesara pentru construirea unei locuinte D+P+M, imprejmuire, put forat si fosa septica, conform Certificatului de Urbanism nr. 403 / 07.07.2015 anexat prezentei documentatii.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate constructiilor pentru locuinte situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt si care se afla in proprietate privata.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ**
 - Plan Urbanistic General și RLU al municipiului Piatra Neamț, conform caruia imobilul este situat în U.T.R. nr. 26, subzona rezidentiala cu regim de inaltime P, P+2E.
- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - Studii topografice
 - Studiu geotehnic

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Actualmente terenul ce aparține zonei studiate are o destinație agricolă (pasune). Teritoriul studiat se afla în imediata vecinătate a unei zone cu caracter preponderent rezidențial, zona în care se constată tendința de extindere și dezvoltare, solicitările de amplasare de funcțiuni de locuire fiind într-o continuă creștere.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Ca urmare a prospectării amplasamentului, corelat cu potențialul de dezvoltare a municipiului Piatra Neamt s-a ajuns la concluzia că zona studiată este propice pentru construirea de locuințe, condițiile fiind optime în ceea ce privește accesul și vecinătatea cu zona preponderent rezidențială.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, în zona de est a acestuia, fiind delimitat la sud și nord și est de proprietăți particulare și la vest de strada Pietrelor.

Conform certificatului de urbanism nr. 403 din 07.07.2015 terenul este situat în UTR nr. 26, subzona rezidențială cu regim de înălțime P, P+2E. Folosința actuală a terenului este pasune.

Terenul se afla la aproximativ 2,7km față de centrul municipiului Piatra Neamt.

Terenul este proprietatea dnei Boeru Mihaela, este în suprafața de 800mp și are Numarul Cadastral 60443 conform planului topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamt.

Terenul are acces la Strada Pietrelor care face legătura prin str. Schitului și str. Fermelor cu DN 15 (Piatra Neamt - Bacău).

Terenul are următoarele vecinătăți:

Nord	- NC 53416
Sud	- NC 60444
Est	- NC 3081
Vest	- Str. Pietrelor

2.4.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Studiul topografic relevă o declinitate medie a terenului, fapt favorabil construcției de locuințe.

Terenul este situat în pantă cu înclinarea de max 35%, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale: alunecări de teren sau inundații.

Amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita de SE a munților Stanisoara.

În partea de E a localității Piatra Neamt e afla muntele Pietricica, cu 580m altitudine absolută și 270m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE.

Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ îngustă a paraului Cuiejdii.

Clima este temperat continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +7°C, cu media în luna ianuarie de -3°C și maximă în luna iulie de +18°C.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 600mm.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiata se afla in bazinul hidrografic Siret, raul Bistrita, identificare cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrita XII.1.053.00.00.00.

Apa subterana a fost identificata in investigatiile efectuate , fiind situata la peste 6m adancime.

Menționăm că nu există riscuri naturale deosebite, cum ar fi inundații sau alunecări de teren.

2.5. CIRCULAȚIA

Terenul are acces la Str. Pietrelor care face legatura prin str. Schitului si str. Fermelor cu DN 15 (Piatra Neamt - Bacau).

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona pentru care s-a întocmit documentația este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamt, folosința actuala a terenului - pasune. Terenul este liber de orice constructii sau spatii verzi amenajate.

P.O.T. existent = 0,00% C.U.T. existent = 0,00

- **Regimul juridic**

Terenul se afla in intravilanul municipiului Piatra Neamt, conform P.U.G. aprobat, și apartine doamnei Boeru Mihaela.

- **Regimul economic**

Folosința actuală și destinația conform P.U.G. este: pasune.

- **Regimul tehnic**

Suprafața totală studiată in prezentul P.U.Z. este de 3207mp.

- **Disfuncionalitati**

Analiza situației existente evidențiază urmatoarele disfuncionalități principale:

- Starea drumului de acces.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

In zona studiată exista retea de alimentare cu apa, canalizare si electricitate. Nu exista retea alimentare cu gaze naturale.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conf. legislației în vigoare. Funcțiunea actuală a terenului este teren agricol. In prezent nu se află nici o sursă poluanta de aer care ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului.

Nu se constata in acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Zona studiata este propice dezvoltarii locuirii, aceasta aflandu-se in intravilanul existent al municipiului Piatra Neamt si avand accesul asigurat la la Str. Pietrelor care face legatura prin str. Schitului si str. Fermelor cu DN 15 (Piatra Neamt - Bacau).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Principiile de organizare arhitectural-urbanistice ale zonei au fost stabilite prin urmatoarele documentatii de urbanism axizate si aprobate: P.U.G. si R.L.U. al municipiului Piatra Neamt avizat si aprobat.

Studiul topografic relevă o declivitate medie a terenului, fapt favorabil pentru constructiile propuse. Terenul este situat in panta cu inclinarea de max 35%, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale: alunecari de teren sau inundatii.

In amonte de amplasament se recomanda construirea unui zid de sprijin + dren + sant de garda.

In zona amplasamentelor proiectate, au fost executate studii geotehnice. Pe baza rezultatelor acestor studii geotehnice, am intocmit prezenta analiza, din concluziile si recomandările carora mentionam:

- Lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus (8 puncte).

- In urma realizarii forajelor, pamanturile intalnite nu sunt pamanturi sensibile la umezire, cu umflaturi sau contractii mari. Conditile de teren se grupeaza in categoria "Terenui bune".

- Apa subterana (acviferul activ) nu a fost intalnita in investigatiile executate, fiind situata la peste 6.00m adancime.

- Presiunea conventionala: $p_{conv} = 180kPa$.

- Din punct de vedere seismic, municipiul Piatra Neamt, face parte din zona "E-VII" ($ag = 0,12$ si $T_c = 0,7$ sec.), conform Normativului P100/92.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G-ULUI

Zona luată în studiu, prin actualul P.U.G., este situată în Intravilanul municipiului Piatra Neamt în U.T.R. nr. 26 , subzona rezidentiala cu regim de inaltime P,P+2. Folosinta actuala a terenului este de pasune.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat, va fi amenajat cu spatii verzi, plantate cu gazon si arbori atat cu rol decorativ pentru imbunatatirea imaginii urbanistice, cat si de protectie fata de zonele limitrofe.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă preluând situația existentă pentru asigurarea unor accese corespunzătoare la investițiile viitoare din zona studiată.

Realizarea accesului carosabil in cadrul terenului, si anume: asigurarea unui acces racordat la strada Pietrelor si alei pietonale in interiorul incintei.

Pentru parcaje se va respecta Regulamentul Local de Urbanism. Se va amenaja in interiorul terenului minim un loc de parcare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Elaborarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal este necesara construirii de “locuinta D+P+M, imprejmuire, put forat si fosa septica”, conform Certificatului de Urbanism nr. 403 / 07.07.2015 anexat prezentei documentatii.

Terenul este situat in intravilan si este proprietatea dnei Boeru Mihaela. Terenul este in suprafata de 800mp si are Numarul Cadastral 60443 si Numar de Carte Funciara nr. 60443, conform planului topografic avizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Neamt.

3.5.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor se face cu respectarea distantelor minime obligatorii fața de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil.

Constructiile vor fi amplasate retrase fata de aliniament la o distanta de 8m, respectiv 15m.

Sunt interzise orice fel de constructii și amenajări care prezintă pericol tehnologic, activități care prin natura lor au aspect dezagreabil sau compromis aspectul general al zonei.

3.5.2 Regim de înălțime

Pentru zona studiata regimul de înălțime maxim propus este de: max P,P+2E.

3.5.4 Modul de utilizare a terenului

Pentru zona studiata procentul de ocupare al terenului (POT) maxim propus admis este de **40%**, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) maxim propus admis este de **1,6**.

Suprafata terenului studiat = 3207mp

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Terenul avand destinația conform PUG teren agricol, principalul drum de acces este Str. Pietrelor care face legatura prin str. Schitului si str. Fermelor cu DN 15 (Piatra Neamt - Bacau).

S lot care a generat PUZ = 800 mp

S construit propus = 160mp

S desfasurat propus = 320mp

Regim de inaltime propus pentru terenul care a generat PUZ: D+P+M

Lungime imprejmuire incinta = 116m

P.O.T. propus = 20%

C.U.T. propus = 0,6

POT MAXIM ADMIS = 40% CUT MAXIM ADMIS = 1,6.

Bilant teritorial (S.T.1)

Zone functionale	Existent	Propus
------------------	----------	--------

	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII				
- Locuinta individuala propusa pt lot care a generat PUZ (D+P+M)	0,00mp	0,00%	160,00mp	4,99%
- Locuinte individuale propuse pt loturile alaturate din zona studiata (P+2E)	0,00mp	0,00%	403,00mp	12,57%
Total	0,00mp	0,00%	563,00mp	17,56%
CIRCULATII				
- Circulatii carosabile amenajate in incinta terenului	0,00mp	0,00%	134,00mp	4,18%
- Circulatii pietonale amenajate in incinta terenului	0,00mp	0,00%	69,00mp	2,15%
- Circulatii pietonale publice	152,00mp	4,74%	152,00mp	4,74%
- Circulatii carosabile publice	503,00mp	15,68%	503,00mp	15,68%
Total	655,00mp	20,42%	858,00mp	26,75%
AMENAJARI PEISAGERE				
- Spații verzi amenajate	0,00mp	0,00%	1786,00mp	55,69%
- Pasune	2552,00mp	79,58%	0,00mp	0,00%
Total	2552,00mp	79,58%	1786,00mp	55,69%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	3207mp	100%	3207mp	100%
POT = 17.56%	CUT = 0.53			

3.5.5 ÎMPREJMUIRI

- Perimetrul va fi împrejmuit cu panouri opace sau transparente, cu înălțimea de maxim 2.00m. La strada împrejmuirea va fi de preferinta transparente cu partea inferioară plina de 0,60m, iar cea superioară de 1,20m (inaltimea totala maxima nedepasind 1,80m).
- Fundațiile acestora se vor face fără să depășească limita de proprietate, iar la stradă se vor prevedea accese auto si pietonale.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

In zona studiată exista retea de electricitate, alimentare cu apa si canalizare. Nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racord la rețeaua existenta in zona si suplimentar prin captare cu hidrofor.

Canalizarea menajera se va realiza prin racord la fosa septica ecologica. Racordul la rețeaua stradala se va realiza in momentul cand va fi extinsa rețeaua si pe strada Pietrelor.

Canalizarea pluviala –ape meteorice se vor colecta si vor fi dirijate in spatiile inconjuratoare din incinta proprietatii, iar de aici cu absorbtie in sol.

Incalzirea se va realiza cu radiatoare din otel cu agent termic din centrala termica proprie pe combustibil solid si boiler pentru prepararea apei calde.

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele pe o platforma betonata si preluate prin contract cu o societate de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă nu constituie o sursa de poluare pentru mediul inconjurator.

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele si preluate prin contract individual cu o societate de salubritate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipurile de proprietate ale terenurilor din zona:

- terenuri proprietate publica (caile rutiere de acces)
- terenuri proprietate private.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul avizării Plan Urbanistic Zonal vederea construirii unei locuinte D+P+M, imprejmuirea terenului, a unui put forat si a unei fose septice.

Au fost rezolvate accesesele pe teren, accesesele la constructii, parcajele, aleile și spatiile verzi.

Considerăm că investiția propusă este favorabila, nu afectează caracteristicile zonei și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale municipiului Piatra Neamt prin păstrarea specificului zonei.

Întocmit,
arh.Simion Magdalena