



MED LINE GROUP SRL
Iasi, Romania
J22/2231/2003
CIF: RO 15957708
+40740066885
office@medaru.eu
medaru.eu

BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 07/2018
AMPLASAMENT: str. AUREL VLAICU, nr. 34, mun. PIATRA NEAMT, jud. NEAMT	FAZA: PUZ
DOCUMENTATIE INTOCMITA PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE - FAZA PUZ	PAG. 1

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL

BENEFICIAR: S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

AMPLASAMENT: STR. AUREL VLAICU, NR. 34, MUN. PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT

PROIECTANT GENERAL & ARHITECTURA: SC MED LINE GROUP SRL Iasi



Proiect nr.07/2018

FAZA - PUZ

OCTOMBRIE 2018

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22/2231/2003 CIF: RO 15957708 +40740066885 office@medaru.eu medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 07/2018
	AMPLASAMENT: str. AUREL VLAICU, nr. 34, mun. PIATRA NEAMT, jud. NEAMT	FAZA: PUZ
	DOCUMENTATIE INTOCMITA PENTRU OBTINEREA AVIZELOR (FAZA PUZ)	PAG. 3

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORARII PUZ:

Amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic este situat în intravilan, în partea de sud-vest a Municipiului Piatra Neamt si are urmatoarele vecinatati:

- la sud – strada Bistritei si proprietati private
- la Nord – proprietati private
- la est – proprietate privata;
- la vest – strada Aurel Vlaicu, domeniu public si cladiri - locuinte colective

Terenul aflat in proprietatea solicitantului S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. cu promisiunea de vanzare-cumparare catre S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. are o suprafată de **23.524 mp**, are o forma neregulata, este relativ plan, iar cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră) - sistemul de coordonate STEREO 70.

Regimul juridic: Terenul este situat în intravilanul Municipiului Piatra Neamt. Terenul este în proprietatea: S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. cu promisiunea de vanzare-cumparare catre SC TERRA PROPERTY S.R.L. Pe teren care se află mai multe constructii, conform **extraselor de CF de informare nr. 45502 din 27.08.2018 si 45503 din 27.08.2018**, constructii ce vor fi desfiintate.

Structura cadastrala a terenului este urmatoarea:

NR CADASTRAL	Suprafata (mp)	NOTA
53966	(masurata) 11.177	Suprafata de 12.347 mp se regaseste in documentatia cu NC 54397 – define cu 365 mp mai putin decat in acte
54397	(masurata) 12.347	Restul de 11.177 mp se regaseste in documentatia cu NC 53966 – define cu 365 mp mai putin decat in acte
TOTAL	11.177 + 12.347 = 23.524	

Constructii existente pe amplasament

NR CADASTRAL	Suprafata (mp)	NOTA
53966-C1	72	Cladire administrativa P+1, fosta C2
53966-C2	133	Cladire administrativa P+1, fosta C3
53966-C4	24	Magazie, fost C5
53966-C5	272	Atelier prototipuri, fosta C6
54397-C1	117	Magazin de prezentare
54397-C2	30	Garaj – fosta C9
54397-C9	1587	Cladire presaj si mecanic sef – fosta C19
54397-C10	475	Atelier electric + cantina – fosta C20
54397-C11	121	Depozit materiale – fosta C21
54397-C13	38	Sopron – fosta C23
54397-C15	753	Atelier mecanic – fosta C25
54397-C17	36	Sopron – fosta C27
54397-C18	99	Atelier – fosta C28
54397-C19	574	Atelier debitare – fosta C29
54397-C20	403	Atelier debitare – fosta C30
54397-C21	181	Atelier electric – fosta C31
54397-C22	174	Magazie – fosta C32
54397-C23	93	Magazie – fosta C33

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22/2231/2003 CIF: RO 15957708 +40740066885 office@medaru.eu medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 07/2018
	AMPLASAMENT: str. AUREL VLAICU, nr. 34, mun. PIATRA NEAMT, jud. NEAMT	FAZA: PUZ
	DOCUMENTATIE INTOCMITA PENTRU OBTINEREA AVIZELOR (FAZA PUZ)	PAG. 4

54397-C24	49	Post trafo – fosta C34
TOTAL	5231	

Regimul economic: Imobilul este incadrat conform PUG in UTR1, zona centrala subzone unitatilor industrial. Functiuni complemnetare admise: mici activitati economice cu caracter nepoluant, care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericole de explozii. Utilizari premise: numai constructii si amenajari cu caracter tehnologic in scopul reducerii gredului de poluare si numai dupa intocmirea unui stuiu de impact.

Conform Certificatul de Urbanism nr. 792 din 14.09.2018, emis de Primaria Municipiului Piatra Neamt, terenul studiat are folosinta actuala: curti-constructii si este situate in zona A de impozitare.

In conformitate cu prevederile art. 32, alin(1)lit. c) si art. 47, alin (2) din legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata, autorizarea investitiei propuse este conditionate de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz Prealabil de Oportunitate.

Initiatorul PUZ este **TERRA PROPERTY SRL MANDATARA PENTRU SC MECANICA CEAHLAU SA conform PROCURA anexata la prezenta documentatie.**

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE

Reglementare generala

Titlul lucrarii **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL**

Functiuni propuse – centru comercial, cai rutiere pentru acces, platforma pentru parcare si circulatii pietonale, spatii anexa centru comercial, curte aprovizionare, platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post TRAF0, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, totemuri), spatii verzi si alte elemente de mobilier urban specific centrelor comerciale.

Indicatori urbanistici propusi

- **Înăltimea maximă** propusa a cladirilor este de 13 m.
- **Destinatia – centru comercial**
- **S construita la sol** = cca 6.000 mp (suprafata estimata)
- **S construita desfașurată** = cca 6.200 mp (suprafata estimata)
- **S elemnete exterioare** = cca 56 mp (suprafata estimata)
- **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**
POT max=40%
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
CUT max=0,4
- Este propusa amplasarea unor elementele de signalistica (pilon publicitar cu inaltimea de 16 m, steag publicitar cu inaltimea de 8 care marcheaza accesul in incinta si panouri publicitare cu inaltimea de 5,10 m).

Retrageri propuse

Retragere fata de aliniamentul principal, sud (Strada Bistritei – 92 m)

Retragere fata de limita de proprietate spre est (proprietate privata – minim 14 m)

Retragere fata de limita de proprietate spre VEST – minim 3 m

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22/2231/2003 CIF: RO 15957708 +40740066885 office@medaru.eu medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT: 07/2018
	AMPLASAMENT: str. AUREL VLAICU, nr. 34, mun. PIATRA NEAMT, jud. NEAMT	FAZA: PUZ
	DOCUMENTATIE INTOCMITA PENTRU OBTINEREA AVIZELOR (FAZA PUZ)	PAG. 5

Retragere fata de limita de proprietate dinspre NORD – minim 3 m

III. CONDITIONARI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ

1. TERITORIUL CARE URMEA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Reglementarea functionala si a densitatii de ocupare se va limita **la parcelele de teren pentru care s-a obtinut Certificatul de Urbanism**

2. REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Prezenta documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate precum si documentatia de urbanism PUZ este/ va fi intocmita in format electronic si analogic, pe suport topografic realizat in sistemul de coordonate Stereo1970 si avizat de OCPI. Se va asigura o suprafata de spatii verzi conform legislatiei in vigoare.

Asigurarea utilitatilor pivate se va face prin extinderea retelelor publice si a echipamentelor speciale necesare. RLU aferent PUZ , va cuprinde si va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenului, precum si de amplasare, dimensionare si construire a volumelor constuite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, inaltimea maxima admisa. Configuratia edificabilului va fi sustinuta in etapa de avizare , de ilustrare de tema cu volumetria obiectului propus.

3. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULATIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR , UTILITATILOR

Reglementarea acceselor carosabile si pietonale se va face cu respectarea legislatiei in vigoare, iar echiparea cu infrastructura va fi realizata in baza studiilor de specialitate. Pe amplasament sunt prevazute cca 285 locuri de parcare pentru clientii centrului comercial.

4. CAPACITATI SI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFA/EMISII DE NOXE

Prin realizarea investitiei nu se vor produce surse noi de poluare in zona, in proiect fiind prevazute zone verzi de protectie cu respectarea prevederilor Legii 265/2006.

5. ACORDURI/ AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE SI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPELE DE AVIZARE/APROBARE PUZ.

Pentru etapa de avizare AVIZ Agentia de Protectia Mediului, Dovada Achitarii taxei de exercitare a dreptului de semnatura RUR, Extrase de CF la zi, Certificatul de Urbanism, aviz Eon Moldova SA, Centrul de Telecomunicatii Neamt, ApaServ , Eon GAZ Romania, Autoritatea de Sanatate Publica.

IV. MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR

Cai de acces: Strada Bistritei si strada Aurel Vlaicu, conform ridicarii topografice
Echipare tehnico edilitara: zona complet echipata edilitar (energie electrica, telefonie, gaz, apa-canalizare).

1. Alimentarea cu apa: se va face din reseaua existenta cu respectarea conditiilor din aviz faza PUZ/DTAC.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22/2231/2003 CIF: RO 15957708 +40740066885 office@medaru.eu medaru.eu	BENEFICIAR :	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT:	07/2018
	PROIECT:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL	NR. CONTRACT:	07/2018
	AMPLASAMENT:	str. AUREL VLAICU, nr. 34, mun. PIATRA NEAMT, jud. NEAMT	FAZA:	PUZ
	DOCUMENTATIE INTOCMITA PENTRU OBTINEREA AVIZELOR (FAZA PUZ)		PAG.	6

2. Evacuarea apelor uzate la retea existenta cu respectarea conditiilor din aviz faza PUZ/DTAC.

3. Asigurarea apei tehnologice: nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic: nu este cazul.

PARTI DESENATE

Nr.crf.	FORMAT	COD	PLANSĂ ARHITECTURĂ	SCARA
1	A4	A00	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	-
2	A1	A01	PLAN DE SITUATIE	1: 500

Proiectant general & arhitectura

MED LINE GROUP srl

Arh. Constantin MEDARU

Arh. Costin CADERE

