

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 2

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL, URBANISM	MED LINE GROUP srl, Iasi, Romania  MED LINE GROUP arhitectură urbanism consultanță
Sef proiect Arhitect	Constantin MEDARU TNA 173, RUR "D", "E"    
Arhitect Senior	Costin CADERE TNA 7463  
CAD Design	ArchiCad 21
PROIECTANT INSTALATII	PRIM PROJECT srl, Iasi, Romania
Inginer	Daniel GEANOPOL

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 3

I. PIESE SCRISE

Foaie de garda
Colectiv de elaborare
Borderoul general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Scopul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism(RLU)

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 4

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise
Articolul 2 - Utilizari permise cu conditii
Articolul 3 - Interdictii de utilizare

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 - Circulatii si accese
Articolul 8 - Stationarea autovehiculelor
Articolul 9 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Articolul 10 - Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 11 - Conditii de echipare edilitara
Articolul 12 - Spatii libere si spatii plantate
Articolul 13 - Imprejurimi
Articolul 14 - Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT)
Articolul 15 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
Articolul 16 - Modificari ale PUZ

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 5

CAP.V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II. PIESE DESENATE

Nr.crt.	FORMAT	COD	PLANSĂ	SCARA
1	A3	U0	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	-
2	A2	U1	SITUATIA EXISTENTA - FUNCTIUNI, CIRCULATII, DISFUNCTIONALITATI	1 : 500
3	A2	U2	PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 500
4	A2	U3	PLAN DE SITUATIE - REȚELE EDILITARE	1 : 500
5	A2	U4	SITUATIA JURIDICA – PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1 : 500
6	A2	U5	PLAN DE SITUATIE - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	1 : 500

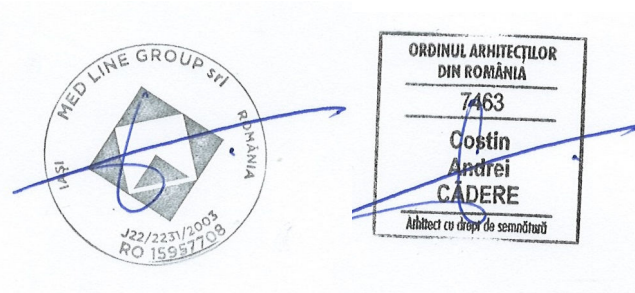


Professional stamps and signatures of Constantin C. Medaru, including a circular stamp for MED LINE GROUP SRL and a rectangular stamp for the Order of Architects in Romania (Ordinul Arhitecților din România) with number 173.

PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE



Professional stamps and signatures of Costin Cadere, including a circular stamp for MED LINE GROUP SRL and a rectangular stamp for the Order of Architects in Romania (Ordinul Arhitecților din România) with number 7463.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 6

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării

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

- Beneficiar

S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

- Proiectant general & urbanism

SC MED LINE GROUP SRL Iași

Șef proiect – arh. Constantin MEDARU

Proiectat – arh. Costin CĂDERE

- Consultant urbanism

SC 3C PROIECT SRL

arh. Andrei CIUBOTARU

- Subproiectanți, colaboratori

Instalații

Ing. Daniel Geanopol

- Data elaborării

Noiembrie 2018

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului, S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. mandatară pentru S.C. MECANICA CEAHLAU S.A., în vederea valorificării superioare a potențialului urbanistic al amplasamentului din strada Aurel Vlaicu, nr. 34, mun. Piatra Neamț, prin construirea unui centru comercial care îmbunătățește și completează profilul funcțional al zonei.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și condițiile concrete ale amplasamentului, reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale și al accesului la amplasament, îmbunătățirea calitatii mediului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Solicitari ale temei - program

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 7

Tema de studiu, stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede analizarea posibilităților de echipare a zonei cu următoarele dotări și obiective:

- amplasarea unei construcții cu funcțiunea de centru comercial și spații auxiliare specific temei cu ADC = cca. 6200 mp;
- amenajare parcare (cca. 282 locuri);
- amenajare acces auto principal prin intermediul unei intersecții cu sens giratoriu din strada Bistritei;
- amenajare acces secundar, pe latura de vest, din strada Aurel Vlaicu;
- amenajare acces secundar, pe latura de est, din complexul în curs de dezvoltare;
- amplasarea mijloace publicitare;
- amenajare spații verzi inerbate;
- echiparea construcției cu utilitățile necesare;

Scopul investiției este de a valorifica potențialul zonei, prin realizarea unei construcții cu funcțiuni pentru servicii care să contribuie la dezvoltarea durabilă, creșterea nivelului calității serviciilor, creșterea economică și a competitivității.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al mun. Piatra Neamt, terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în unitatea teritorială de referință nr. 1, zona Centrală, subzone unităților industriale și funcțiuni complementare (mici activități economice, cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii).

Categoria de folosință - curți – construcții, zona de impozitare A.

- **destinație actuală** – unități industriale și funcțiuni complementare;
- **destinație propusă** – construcții cu funcțiuni comerciale și servicii (de mari dimensiuni).

1.3. SURSE DOCUMENTARE ȘI STUDII DE FUNDAMENTARE

În vederea întocmirii Planului urbanistic zonal s-a studiat "Planul urbanistic general al municipiului Piatra Neamt" și Regulamentul general de urbanism aferent acestuia, HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevederile Codului Civil – titlul IV – despre servituti, Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamt cu nr. 792 din 14.09.2018, precum și studiile preliminare întocmite pentru acest teritoriu:

- ridicare topografică a zonei, actualizată (în coordonate STEREO 70), care furnizează informații cu privire la:
 - suprafața terenului, forma în plan, panta și dimensiunile parcelelor;
 - tipologia și dispunerea terenului în zonă;
 - evidențierea fondului construit existent, cu relațiile și interconstrucțiile realizate în timp;
 - poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
 - situația juridică a terenurilor.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 8

- planuri cadastrale actualizate;
- studiul geotehnic, care furnizează informații cu privire la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic;
 - caracteristici geotehnice: stratificația terenului, adâncimea apei subterane, parametri seismici, adâncimea de îngheț, asigurarea stabilității și inundabilitatea, accidente teren;
 - condiții de fundare, soluții constructive recomandate.

Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost efectuate consultări cu organismele teritoriale interesate.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-au avut în vedere prevederile legislației specific, printre care:

- Legea 50 – 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350 – 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 17 /N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”
- Certificatul de Urbanism nr. **792 din 14.09.2018** eliberat de Primăria Municipiului PIATRA NEAMT.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul supus studiului în cadrul planului urbanistic zonal, localizat în partea de sud a intravilanului municipiului Piatra Neamț, UTR 1 zona centrală și are deschidere la strada Bistritei și str. Aurel Vlaicu.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Bistritei (cale de circulație cu două benzi pe sens) iar circulația secundară se realizează pe strada Aurel Vlaicu.

2.5. OCUPAREA ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 9

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Piatra Neamt. Terenul este în proprietatea: S.C. MECANICA CEHLAU S.A. cu promisiunea de vanzare-cumparare catre SC TERRA PROPERTY S.R.L. Pe teren se află mai multe constructii, conform **extrasului de CF de informare nr. 50942 din 25.09.2018**, constructii ce vor fi desfiintate.

Structura cadastrala a terenului este urmatoarea:

NR CADASTRAL	Suprafata (mp)	NOTA
64936	(masurata) 23.524	Conf extras CF 50942 din 25.09.2018

Constructii existente pe amplasament

NR CADASTRAL	Suprafata (mp)	NOTA
64936-C1	72	Cladire administrativa P+1, fosta C2
64936-C2	133	Cladire administrativa P+1, fosta C3
64936-C3	24	Magazie, fost C5
64936-C4	272	Atelier prototipuri, fosta C6
64936-C5	117	Magazin de prezentare
64936-C6	30	Garaj – fosta C9
64936-C7	1587	Cladire presaj si mecanic sef – fosta C19
64936-C8	475	Atelier electric + cantina – fosta C20
64936-C9	121	Depozit materiale – fosta C21
64936-C10	38	Sopron – fosta C23
64936-C11	753	Atelier mecanic – fosta C25
64936-C12	36	Sopron – fosta C27
64936-C13	99	Atelier – fosta C28
64936-C14	574	Atelier debitare – fosta C29
64936-C15	403	Atelier debitare – fosta C30
64936-C16	181	Atelier electric – fosta C31
64936-C17	174	Magazie – fosta C32
64936-C18	93	Magazie – fosta C33
64936-C	49	Post trafo – fosta C34
TOTAL	5231	

CLASA SI CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Clasa de importantă – IV

Categoria de importantă - **“D”** - redusă - Categoria de importantă a constructiei (conform H.G. 261/1994 anexa 2)

BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

ZONE FUNCTIONALE – SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1. constructii existente	5231	22,23

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 10

ZONE FUNCTIONALE – SITUATIA EXISTENTA	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
2. circulatii carosabile + parcaje + platforme betonate + circulatii pietonale	13827	77,68
TOTAL	23524	100

- POT existent = **22,23%**
- CUT existent = **0,23**
- Regim de inaltime = **P, P+1**

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Zona industrială si depozitare abandonata	Reconversia functionala a zonei existente, in zona pentru servicii publice de interes general
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fondul construit existent este alcătuit din cladiri amplasate haotic, fara un regim unitar de aliniere si prezinta un grad avansat de degradare	Demolarea si degajarea amplasamentului
Compatibilitatea urbanistica	Cladiri existente cu imagine arhitectural volumetrica specifica cladirilor industriale (anexe ale cladirilor industriale), in imediata apropiere a unei zone cu locuinte colective	Organizarea functionala si arhitectural volumetrica, a unei zone comerciale in relatie de interdependenta cu zonele urbane invecinate
Circulatii auto si pietonale	Trotuare subdimensionate si degradate	Organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale
Spatii verzi	Spatiile verzi existente sunt neintretinute, cu vegetatie spontana	Organizarea unor sisteme de spatii verzi amenajate si plantate corespunzator.

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U4 – plan de situație regimul juridic al terenurilor și cuprinde – terenuri proprietate privata ale unor persoane fizice și juridice, delimitate de terenuri aparținând domeniului public.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Echipare tehnico edilitara: zona COMPLET echipata edilitar (energie electrica, telefonie, gaz, apa - canalizare):

În funcție de condițiile stabilite prin avizele emise de deținătorii de rețele din zona se va asigura devierea sau protecția acestora (dacă este cazul) astfel încât amplasamentul să fie liber de orice sarcină în momentul declanșării lucrărilor.

Alimentarea cu energie electrica a consumatorilor din incinta imobilului este asigurata din postul de transformare propus pe latura de vest a amplasamentului. Postul

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 11

de transformare existent pe amplasament (corp C24) se va reloca pe latura vestica, in apropierea postului de transformare care deserveste complexul comercial.

Alimentarea cu apa este asigurata din retelele urbane de distributie apa potabila existente in profilul transversal al arterelor carosabile ce delimiteaza amplasamentul.

Canalizarea tuturor functiunilor este asigurata de reseaua de canalizare din incinta (camine, conducte, separatoare de hidrocarburi), care este racordat la retelele urbane existente in vecinatatea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor din zona, este asigurata prin racordare la retelele existente in vecinatatea amplasamentului.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere, este asigurata de centrale termice proprii.

La amplasarea constructiilor se va tine seama de avizele eliberate de catre detinatorii retelelor de utilitati existente in zona studiata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura zone de comert este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția construcției pe teren, se va asigura în consecință, un echilibru optim între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Terenul propus pentru edificarea complexului comercial se afla într-o zonă curată din punct de vedere al elementelor de mediu.

Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avand in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantarea de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. PROBLEME DE PATRIMONIU CULTURAL

In zona studiata nu se regasesc monumente istorice si de arhitectura sau situri arheologice.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

La momentul elaborarii prezentei documentatii PUZ, s-au parcurs etapele legale privind informarea si consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, in

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 12

conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 al MDRT, pentru obtinerea Avizului de Oportunitate nr..... din, care a fost emis de Primaria Municipiului Piatra Neamt.

Avand in vedere ca nu s-au inregistrat comentarii si observatii din partea publicului, putem trage urmatoarele concluzii:

- nu exista plangeri sau observatii cu privire la investitia propusa;
- exista interes local pentru demararea investitiei;
- dezvoltarea urbanistica propusa va completa ansamblul existent si va duce la imbunatatirea fondului construit existent;
- functiunea propusa va genera o crestere a nivelului calitatii serviciilor, cresterea economica si cresterea competitivitatii.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil initiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se contureaza si se completeaza functional caracterul zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu autoritatile locale raspunde necesitatilor si oportunitatilor prezentate in capitolul anterior.

In esenta tema urmareste analiza conditiilor in care se poate dezvolta urbanistic o suprafata de teren situata in intravilanul municipiului Piatra Neamt, in zona de sud a acestuia, pe o suprafata de teren marginita la vest de strada Aurel Vlaicu, la sud de strada Bistritei / proprietate privata si definirea conditiilor urbanistice necesare pentru infiintarea unui CENTRU COMERCIAL, intr-un perimetru in care a functionat o fosta fabrica.

Potențialul și avantajele zonei:

- vecinătatea unor dotări asemănătoare precum complexul comercial Lidl;
- configuratia avantajoasa a terenului din punct de vedere geometric si al raporturilor cu spatiul stradal.
- accesibilitatea bună din strada Bistritei prin amenajarea unei intersectii cu sens giratoriu si posibilitatea realizarii unor accesuri secundare din strada Aurel Vlaicu spre vest si prin proprietatea invecinata aflata la est;
- prezenta rețelilor edilitare.

Disfuncționalități identificate:

- zona industrială si depozitare abandonată;
- fundul construit existent (pe amplasament) este alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara un regim unitar de aliniere si prezinta un grad avansat de degradare;
- cladiri existente cu imagine arhitectural volumetrica specifica cladirilor industriale (anexe ale cladirilor industriale), in imediata apropiere a unei zone cu locuinte collective;
- trotuare subdimensionate si degradate;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 13

- spatiile verzi existente sunt neintretinute, dezordonate si destructurate.

Prioritățile de acțiune:

- reconversia functionala a zonei existente, in zona cu functiuni comerciale si de servicii de interes general
- Demolarea / Desfiintarea clădirilor existente;
- organizarea functionala si arhitectural volumetrica a unei zone comerciale in relatie de interdependenta cu zonele urbane invecinate;
- organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ-ul se desprind următoarele concluzii:

- se va ține seama de recomandările studiului geotehnic;
- se vor respecta condițiile impuse de avizele favorabile anexate la prezenta documentație.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform regimului tehnic prezentat in Certificatul de Urbanism nr. 792 din 14.09.2018, emis de Primaria Municipiului Piatra Neamt, terenul studiat (numere cadastrale 53966 si 54397) este inclus in zona de impozitare A, si este situat in UTR nr 1, zona unitatilor industriale si functiuni complementare.

Folosinta actuala: categoria de folosinta – curti constructii.

Conform CU se poate autoriza construirea unor imobile cu alta functiune decat cea dominanta numai dupa aprobarea si avizarea unui PUZ.

Categorii functionale (propane) – constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din cercetările efectuate rezultă că amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIE

3.4.1. Cai de comunicatie; profiluri transversale si solutii;

Accesurile carosabile necesare noului obiectiv sunt pentru:

- autoturisme consumatori si personal, acces la locurile de parcare si aprovizionare, acces la curtea de serviciu.

În zona studiată circulația carosabilă principală se desfășoară pe strada Bistritei, cale de circulație publică ce asigură intrarea si iesirea carosabilă la proprietatea studiată prin intermediul intersecției cu sens giratoriu.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 14

Se vor amenaja doua accesuri secundare din strada Aurel Vlaicu pe latura de vest si din proprietatea invecinata la est.

La analiza drumurilor existente si la propunerile de interventie asupra acestora s-a avut in vedere respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordonanta pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Au fost avute in vedere si reglementarile tehnice urmatoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor (aprobrate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor ediliare, a stalpilor si a pomilor in localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane (aprobrate cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare si apa: STAS 1346/90, STAS 1342/2-89, STAS 1478/9, STAS 8591/1-91
- Drumuri: STAS 10009/90- Niveluri de zgomot urban, STAS 4032/2-92 –tehnica traficului rutier, STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor, STAS 10144/1-90- Strazi profiluri transversal, STAS 10144/2-92 Strazi – trotuare, STAS 10144/3-92- Strazi – Elemente geometrice, STAS 10144/5-95- Amenajarea intersecțiilor de strazi

3.4.2. Parcaje

PARCAREA MASINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcare la nivelul solului:

- locuri de parcare: cca. 282 din care 9 locuri pentru persoane cu dizabilitati si 6 locuri mama si copilul.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

3.4.3. Sistematizarea verticala

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi.

Pentru realizarea obiectivului studiat sunt necesare lucrari in vederea asigurarii unei declivitati acceptabile pentru:

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 15

- asigurarea accesurilor in cladire, inclusiv a persoanelor cu dizabilitati functionale;
- realizarea parcajelor
- scurgerea apelor de suprafata.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare la bazinul (bazinele) de retentie a apelor pluviale.

Apele meteorice, dupa colectarea lor si epurarea prin sisteme de separatoare de nisip si uleiuri petroliere "Separator de nisip si ulei mineral", asigurandu-se incadrarea in normele Normelor NTPA-001/97, se vor racorda la retelele de incinta si vor fi colectate intr-un bazin de retentie care se va realiza in incinta aferenta investitie.

Apa colectata se foloseste pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

3.4.4. Spatii verzi

Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

Spatiile verzi amenajate la realizarea obiectivului comercial vor reprezenta minim 10% din suprafata terenului. Acestea vor fi folosite si pentru realizarea retelelor subterane, amplasarea stalpilor pentru iluminatul public si pentru plantarea pomilor.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal se zonifica intr-o unitate teritoriala de referinta: IS – zona de instituii publice si servicii de interes general (spatii comerciale, prestari servicii, etc.)

3.5.1 Localizarea obiectivului analizat

Vecinatati

Nord	proprietati private, domeniu privat al municipiului Piatra Neamt
Est	proprietate privata
Sud	strada Bistritei si proprietati private
Vest	strada Aurel Vlaicu, domeniu public si privat al mun., locuinte colective

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiuni 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 TRAFO, 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 existenti

- Înălțimea maximă a cladirilor este de cca. 10 m

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 16

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT existent = **22.23%**
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
CUT existent = **0.23**
- Regim de inaltime = **P, P+1**
Indicatori urbanistici propusi
- Înălțimea maximă propusă a clădirilor este de 13 m.
- Ac complex comercial = cca. 6000 mp;
- Ac elemente exterioare = cca. 100 mp;
- Adc complex commercial = cca. 6200 mp
- Adc total = cca. 6300 mp
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max = 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
CUT max = 0,4
- Regim de inaltime **P+1**
- Este propusă amplasarea unor elemente de signalistică (pilon publicitar cu înălțimea de 16 m și panouri publicitare cu înălțimea de 5,10 m).

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONE FUNCTIONALE – PROPUNERE	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1. Complex comercial + elemente exterioare	cca . 6000 mp	25.50
2. Elemente exterioare	cca. 100 mp	0.42
3. Circulații carosabile + parcaje + platforme betonate + circulații pietonale	cca. 12395.95 mp	52.52
4. Spații verzi (minim 10 %)	cca. 5072,05 mp	21.56
TOTAL	23524	100

Dimensiunile și forma terenului în plan:

- frontul la strada Bistritei este de cca. 15,80 m (se va mari după schimbul de teren propus între cei doi vecini – suprafața de teren pentru schimb de cca. 441.46 mp este necesară pentru implementarea în condiții bune a intersecției cu sens giratoriu);
- latura de nord are lungimea de cca. 118 m;
- latura de vest are lungimea de cca. 236 m;

Suprafața edificabilă este definită conform planșei U2 – Reglementări Urbanistice, astfel:

- fața de limită de proprietate spre nord la minim 3.00 m;
- fața de limită de proprietate spre est la minim 20.00 m;
- fața de limită de proprietate spre vest la minim 3.00 m;
- fața de limită de proprietate spre sud la cca. 92.00 m;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 17

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobilare urbana.

Amplasarea clădirilor față de aliniamentele stradale:

- complexul comercial la o distanță de cca. 92.00 m de aliniamentul strazii Bistritei;
- complex comercial la o distanta de minim 3.00 m fata de strada Aurel Vlaicu, pe latura vestica.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea clădirilor față de clădirile învecinate:

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime va fi parter si partial etaj cu inaltimea la atic pentru parter de cca. 8.5 m si cca. 13 m pentru zona parter + 1 Etaj.

- **13 m** pentru complexul comercial;
- **16 m** pentru pilon reclama;
- **5.10 m** pentru panourile publicitare;

Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea intersectiei cu sens giratoriu care deserveste complexul comercial propus sunt necesare urmatoarele schimburi de terenuri:

- Etapa 1: (conf. plansa U4 – Reglementari circulatia terenurilor)

- Se realizeaza un schimb intre proprietatile invecinate (SC MECANICA CEAHLAU SA si SC SEF PETROFOREST SA) cu suprafetele de 441.86 mp respectiv 441.46 mp.

- Etapa 2: (conf. plansa U4 – Reglementari circulatia terenurilor)

- Suprafetele de teren necesare realizarii intersectiei cu sens giratoriu si a circulatiei carosabile care leaga strada Uzinei de strada Aurel Vlaicu, trec in **domeniul public**: 227.07 mp + 5.09 mp – pentru realizarea profilului strazii Aurel Vlaicu si 767.95 mp pentru intersectia cu sens giratoriu.
- **Teren proprietate privata trecut in domeniul public** – suprafata totala = $227.07 + 5.09 + 767.95 = 1000.11$ mp.
- **Teren proprietate privata trecut in domeniul public** (apartine spatiului comercial dinspre vest – intersectie strada strada Bistritei cu strada Aurel Vlaicu) suprafata **10.82 mp**.

Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare a ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specifice unei cladiri care gazduieste un complex comercial. Aceste aspecte vor fi reglementate și supuse avizarii in faza DTAC.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 18

Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

Împrejurimi

Se vor realiza conform specificului funcțiunii propuse și a reglementărilor din Certificatul de Urbanism si Avizul de oportunitate. Delimitarea proprietatii pe latura de est se va face numai cu gard viu.

3.5.3 Construcții și arhitectură

Pe terenul studiat vor fi amplasate următoarele obiecte:

- a) **Cladire complex comercial**, cu infrastructura si suprastructura din beton armat prefabricate, in cadre si inchideri perimetrare si la acoperis cu panouri termoizolante prefabricate. Constructia are o suprafata construită de 6000 mp si suprafata construita desfasurata de cca. 6200 mp. Cladirea va cuprinde spațiul de vânzare, spatii pentru concesionari, zona fast-food, grupuri sanitare si vestiare pentru personal, grupuri sanitare pentru public, birouri administrative, zona de depozitare, spatii tehnice, spații de depozitare si anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranță în exploatare.
- b) **Zona andocare** sau zona de aprovizionare a complexului comercial este o constructie anexa cu regim de inaltime parter (suprafata zonei de andocare este inclusa in suprafata magazinului).
- c) **Post Trafo** care deservește complexul comercial cu o suprafata de cca. 16 mp
- d) **Container comercializare produse tip fast – food (gustari)**
- e) **Copertina de protectie** - pavilioane de depozitare pentru cosuri cu role, realizate pe structura din profile de otel zincat, cu invelitori din policarbonat sau sticla securizata.
- f) **Mijloace publicitare** – totemuri, steaguri si panouri publicitare, pilon reclama (16 m)
- g) **Recycling Box** – box reciclare, 18 mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV și internet.

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

Instalații de alimentare cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului va fi realizata prin bransament subteran, din rețeaua stradala existenta.

Instalatia de canalizare menajera interioara

Pentru fiecare consumator de apă s-au prevăzut racordur de canalizare aferente obiectelor sanitare. Racordurile obiectelor sanitare se fac aparent, urmând a fi mascate după efectuarea probei de etanșeitate si de eficacitate. Se vor respecta pantele normale de

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 19

racordare a obiectelor sanitare la coloane, conform prevederilor STAS 1795. Este interzisă racordarea oricărui obiect sanitar la canalizare fără un sifon intermediar cu gardă hidraulică.

Reteaua de canalizare interioara se realizeaza din conducte din teava PVC-KG, montate ingropat in pardoseala.

Reteaua de canalizare nou proiectata se racordeaza la reseaua de canalizare exterioara.

Instalatii de canalizare exterioara

Alimentarea cu energie electrica.

Telecomunicatii

Obiectivul propus va fi bransat la reseaua din zona de servicii de telecomunicatii. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicatii cat si la internet.

Obiectivul va fi prevazut cu:

- instalatie voce-date.
- sistem detectie si alarmare la efracție,
- sistem de control acces,
- sistem de supraveghere TVCI.

Alimentarea cu gaze naturale: Nu este cazul.

Prepararea agentului de incalzire va fi realizat prin recuperarea caldurii de la ansamblul răcire-climatizare al instalației frigorifice industriale ce utilizeaza pompă de căldură aer-apă integrată.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sub aspect ecologic, prin exploatarea complexului comercial nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice. Prin realizarea spațiilor verzi se vor compensa sursele minore de poluare.

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI, ETC.)

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitoring al calității mediului.

• Surse de poluare și protecția factorilor de mediu

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 40%.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 20

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea Mediului Nr. 137/1995, lege republicată în 2000, modificată și completată prin Ordonanța de urgență din 2002.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanți solizi, lichizi sau gazoși, de origine naturală sau artificială, cu influențe negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producătoare de substanțe poluante, cu efecte negative asupra mediului înconjurător, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substanțe poluante solide, lichide, gazoase.

- **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

- **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelate componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial năse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

- **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Cele mai zgomotoase autovehicule sunt mașinile grele care traversează zona. Dintre motoare, cele mai zgomotoase sunt cele Diesel și motoarele în doi timpi.

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 21

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- întreținerea carosabilului;
- amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Calitatea solului**

Măsurile de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică;
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

- **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor folosi ori comercializa substanțe toxice și periculoase. Toate funcțiunile din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare a municipiului Piatra Neamt, canalizarea la care se vor branșa toate clădirile din zona studiată. Aceste ape uzate vor fi preepurate și epurate prin sistemul de gospodărire a apelor uzate a municipiului Piatra Neamt.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înnerbate.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu ce trebuie protejate

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată nu există terenuri ce necesită refacere peisagistică sau reabilitare urbană.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 22

Zona nu prezintă potențial turistic sau balnear.

ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat, are în componența, terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului, în suprafața de 23.524 m².

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- domeniu public;

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Piatra Neamț, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsură solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcțional.



PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 23

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale planului urbanistic general al mun. Piatra Neamt (piese scrise si desenate).

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale in conformitate cu prevederile Legii nr. 50.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care acesta nu contravine prevederile Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti component ale teritoriului in cauza se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic de zona si Regulamentului local de urbanism – aprobat, este necesara elaborarea unei noi documentatii, conform prevederilor legale.

2. BAZĂ LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent PUZ al mun. Piatra Neamt stau:

- Legea nr. 50/1991, republicata, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor";
- Ghidului de elaborare PUZ GM-010-2000;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamt, cu reglementarile stabilite pentru UTR1, zona unitatilor industriale.

2.2. In cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism elaborate anterior si aprobate conform legii.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul regulament se aplică parcelelor precizate în planșa de reglementări urbanistice (**plansa U2**).

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului cuprinse in acte normative, care statuiaza utilizarea si ocuparea terenurilor functie de zonele functionale.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 24

Planul Urbanistic de Zona impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat (parcelele precizate în plansa de reglementări urbanistice - **plansa U2**).

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală și actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul tehnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

CAPITOLUL II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

Prin dezafectarea constructiilor care apartineau fostei fabrici se elibereaza terenul din intravilan, acesta schimbându-si funcțiunea. Astfel pentru suprafata de teren studiata, se prevede o noua funcțiune, de institutii si servicii publice de interes general – *Complex Comercial* - care se va supune prevederilor din Regulamentul General de Urbanism stabilite pentru funcțiunea respectiva.

4.2 Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. in plansa U2 - Reglementari urbanistice.

4.3 Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

- *Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului*

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate.

Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- *Salubritate – generalități*

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEAHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 25

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zona, sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roți sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aduncându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

4.4 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire a ansamblului

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă către un sistem centralizat de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă.

Deseurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară- parțial, sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

5.2 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

Procentul de ocupare a terenului – POT, exprimă limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții și reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat. POT stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 26

Practic, POT arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta circulatii, spatii libere ori plantate.

Valorile CUT (coeficient de utilizare a terenului, definit ca fiind raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functional, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela: POT, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara.

5.3 Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii relementarilor din Regulamentul General de Urbanism:

- autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)
- autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

6.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- retragere fata de aliniamentul principal – cca. 92 m fata de strada BISTRITEI;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 27

- retragere minima de 3 m fata de limita de proprietate vestica / strada Aurel VLAICU;
- retragere minima de 3 m fata de limita de proprietate nordica;
- retragere minima de 20 m fata de limita de proprietate estica.

6.2 Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.);
- regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor;

6.3 Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.0 m – H12), precum asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale ale pompierilor.

Amplasarea cladirii pe parcela este prezentata in plansa U2 - Reglementari urbanistice. Distanța minima fata de limita de vest a parcelei este de 3.00 m, minim de 3 m fata de limita nordica a parcelei si minim 20 m fata de limita estica.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

6.5 Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incit sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 28

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu:

Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Terenul studiat are asigurat accesul auto si pietonal atat din strada Bistritei (intersectie cu sens giratoriu), cat si din strada Aurel Vlaicu (legatura directa pe latura vestica). Al treilea acces se va realiza pe latura estica prin intermediul circulatiilor carosabile propuse in dezvoltarea urbanistica in curs de implementare pe proprietatea invecinata.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz. Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a municipiului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Forma si dimensiunile terenului

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incit sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atit parcelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

Forma si dimensiunile terenului studiat corespund amplasarii Complexului Comercial, asigurarii accesurilor carosabile si pietonale din drumul public, realizarii locurilor de parcare aferente functiunilor propuse precum si a spatiilor verzi minim 10% din suprafata terenului.

9.2 Regimul de inaltime al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 29

Inaltimea constructiei stabilita pe baza criteriilor de functionalitate, va fi de parter inalt si partial P+1E. Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si de zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere functional, compozitional – urbanistic.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

9.3 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1 Parcajele

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P 132 / 1993 si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

10.2 Spatiile verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala;

In cazul zonelor comerciale suprafata plantata va fi minim 10% din suprafata terenului aferent.

10.3 Imprejmuiri

Se vor respecta urmatoarele reguli:

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 30

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,60 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc);
- pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,00 m pentru asigurare impotriva intruziunilor;

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

In cazul Complexului Comercial pentru realizarea imprejmuirilor se vor urmari urmatoarele reguli:

- se recomanda ca spre arterele strada Aurel Vlaicu si str. Bistritei delimitarea sa se faca prin spatii plantate arboricol si gard viu sau, cu elemente de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);
- fata de limita nordica a terenului precum si delimitarea curtii de serviciu se recomanda realizarea unei imprejmuiri cu soclu si panouri transparente sau opace (dupa caz) de maxim 2.00 m inaltime;
- fata de limita estica spre proprietatea invecinata se recomanda ca delimitarea sa se faca prin spatii plantate arboricol si/sau gard viu sau cu elemente de mobilier urban.

Indiferent de solutiile adoptate, propunerea de imprejmuire trebuie sa faca obiectul proiectelor de specialitate, intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarii in conditiile legii.

CAPITOLUL III ZONIFICARE FUNCTIONALA

Conform temei de proiectare s-a solicitat ca pe terenul studiat sa se realizeze **CONSTRUIREA UNUI CENTRU COMERCIAL, AMENAJARE PARCARE, AMPLASARE MIJLOACE DE PUBLICITATE, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE.**

Terenul studiat care face obiectul PUZ-ului are o suprafata de **23.524 mp** consform extraselor de carte funciara.

Reglementarile zonei se pot studia in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

Derogarea propusa de prezentul PUZ, fata de reglementarile PUG aprobat, va fi aceea de instituire locala de **zona de dezvoltare pentru constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni).**

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 31

Se pot autoriza orice fel de lucrari de intretinere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit si al amenajarilor exterioare.

Se interzice autorizarea de unitati care prezinta pericol public tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele admisibile.

Pe terenul studiat vor fi amplasate următoarele obiecte:

- a) **Cladire complex comercial**, cu infrastructura si suprastructura din beton armat prefabricate, in cadre si inchideri perimetrare si la acoperis cu panouri termoizolante prefabricate. Constructia are o suprafata construita de 6000 mp si suprafata construita desfasurata de cca. 6200 mp. Cladirea va cuprinde spatiul de vanzare, spatii pentru concesionari, zona fast-food, grupuri sanitare si vestiare pentru personal, grupuri sanitare pentru public, birouri administrative, zona de depozitare, spatii tehnice, spatii de depozitare si anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranță în exploatare.
- b) **Zona andocare** sau zona de aprovizionare a complexului comercial este o constructie anexa cu regim de inaltime parter (suprafata zonei de andocare este inclusa in suprafata magazinului).
- c) **Post Trafo** care deservește complexul comercial cu o suprafata de cca. 16 mp
- d) **Container comercializare produse tip fast – food (gustari)**
- e) **Copertina de protectie** - pavilioane de depozitare pentru cosuri cu role, realizate pe structura din profile de otel zincat, cu invelitori din policarbonat sau sticla securizata.
- f) **Mijloace publicitare** – totemuri, steaguri si panouri publicitare, pilon reclama (16 m)
- g) **Recycling Box** – box reciclare, 18 mp.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Generalitati

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Admise pentru UTR 1, conform PUG

Zona unitatilor industrial, si functiuni complementare:

- mici activitati economice, cu caracter nepoluant, care nu necesita transport mare de marfa;

Admise pentru amplasamentul studiat, conform PUZ

- constructii cu functiuni comerciale si servicii (de mari dimensiuni)

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 32

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Orice intervenție se va putea face în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

3.1. Se interzice amplasarea altor functiuni in afara celor prezentate la articolele precedente;

3.2. Constructii provizorii de orice natura;

3.3. Lucrari de terasament de natura sa afecteze constructiile de pe parcelele adiacente;

3.4. Se interzice cu desavarsire amplasarea de functiuni poluante sau incompatibile cu functiunile admise.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Dimensiunile si forma terenului studiate in PUZ:

- frontul la strada Bistritei este de cca. 15,80 m, dar se va mari dupa schimbul de teren propus intre cei doi vecini;
- latura de nord are lungimea de cca. 118 m;
- latura de vest are lungimea de cca. 236 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.1. Regimul de aliniere al constructiilor este reprezentat in plansa de reglementari cu linie rosie si are urmatoarele distante:

- retragere de cca. 92.00 m fata de aliniament la strada Bistritei;
- retragere de minim 3.00 m fata de aliniament la strada Aurel Vlaicu.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa de reglementari.

6.2. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

Suprafata edificabilă este definita conform plansei U2 – Reglementari Urbanistice, astfel:

- fata de limita de proprietate spre nord la minim 3.00 m;
- fata de limita de proprietate spre sud la minim cca. 92.00 m;
- fata de limita de proprietate spre est la minim 20.00 m;
- fata de limita de proprietate spre vest la minim 3.00 m;

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatar S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 33

Limita edificabilului poate fi depasita de elemente constructive, dotari si amenajari exterioare, cum ar fi: platforma gospodareasca, echipamente pentru echipare edilitara (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apa pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protectie, balcoane, trotuare, circulatii tehnice, ziduri de sprijin si alte elemente specifice de mobulare urbana.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1 Pentru conectarea parcelei la circulatia existentă este necesară crearea unei intersectii cu sens giratariu si a unui acces (intrare /iesire) cu gabarite corespunzătoare (latime $2 \times 4.50 \text{ m} = 9.00 \text{ m}$), la intersectia dintre strada Bistritei si strada Aurel Vlaicu conform propunerii din plansa U2 – plan de situatie reglementări urbanistice.

Accesurile carosabile si pietonale – autoturisme consumatori si personal – sunt premise atat din strada Bistritei (intersectia cu sens giratoriu) cat si din strada Aurel Vlaicu pe latura de vest a amplasamentului.

Pentru traficul greu (aprovizionare) se asigura accesul carosabil exclusive din strada Bistritei prin intersectia cu sens giratoriu.

7.2 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in incinta ansamblului se poate face din strada Bistritei, strada Aurel Vlaicu si prin legatura propusa din proprietatea invecinata spre est.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor, in spatiile de parcare comune special amenajate.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

8.3 Parcaje propuse sunt amenajate în interiorul parcelei studiate după cum urmează: cca. 282 locuri de parcare pentru autoturisme din care 9 locuri pentru persoane cu dizabilități si 6 locuri mama si copilul.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1 Inaltimea constructiilor propuse:

- **13 m** pentru magazin;
- **16 m** pentru pilon reclama;
- **5.10 m** pentru panouri publicitare;
- **8.00 m** pentru steaguri publicitare;

9.2 În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice (daca este cazul).

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1 Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat.

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR :	NR. PROIECT:
	S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 34

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Cladirea va fi racordata la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii tehnice nepoluante pentru a suplini lipsa unor retele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale, ci doar in zone anexe, inaccesibile publicului larg.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor catre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa racordeze cladirile noi la utilitatile publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

13.1 Se vor realiza conform specificului complexului comercial propus cu respectarea reglementărilor din Certificatul de Urbanism.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim **40%** pentru constructiile noi;

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0.4 mp ADC/ mp teren, in cazul constructiilor noi;

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraetere si suprafata totala a terenului.

Denumirea zonei	POT AC/mp.teren	CUT ADC/mp.teren
– conf aviz de oportunitate		

 MED LINE GROUP SRL Iasi, Romania J22 /2231/ 2003 CIF: RO 15957708 E-mail: constantin@medaru.eu Web: medaru.eu	BENEFICIAR : S.C. MECANICA CEHLAU S.A. prin mandatară S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.	NR. PROIECT: 07/2018
	PROIECT: PUZ - 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
	MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	PAG. 35

U1 – conf PUZ	40 %	0.40
----------------------	-------------	-------------

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1 Pentru modificarea, completarea sau actualizarea prevederilor prezentului regulament urbanistic precum și în cazul extinderii zonei cuprinse în documentația de față cu terenuri ce vor constitui obiectul unor alte documentații urbanistice – P.U.D. sau P.U.Z. - se va solicita avizul scris al S.C. MED LINE GROUP S.R.L.

PROIECTANT GENERAL
SC MED LINE GROUP SRL

Sef proiect,
arh. Constantin MEDARU

Proiectat,
arh. Costin CADERE

