



PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b  
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967  
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

**PROIECT**

**S. C. 3C PROIECT S. R. L.**

- **OBIECTIV** - **LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**
- **BENEFICIAR** - **ZOPPI GRUP s.r.l. P. Neamț**
- **ADRESA** - str. Fermelor, punct Bancă, Piatra Neamț
- **PROIECTANT** - **3C PROIECT s.r.l. Piatra Neamț**  
**arhitectură - arh. Andrei CIUBOTARU**  
  
**instalații – ing. Georgiana BUCUREȘTEANU**



PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b  
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967  
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

**PROIECT**

**S. C. 3C PROIECT S. R. L.**

## **CUPRINS**

### **P.U.Z. STR. FERMELOR, PUNCT BANCĂ, PIATRA NEAMT**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Incadrarea in localitate
- 2.2. Evolutia zonei
- 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
  - 3.1.1 Date climatice
  - 3.1.2 Date seismice
  - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Valorificarea cadrului urban
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII**



PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b  
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967  
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

**PROIECT**

**S.C. 3C PROIECT S.R.L.**

## **MEMORIU DE URBANISM**

### **P.U.Z. STR. FERMELOR PUNCT BANCĂ, PIATRA NEAMȚ**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumire obiectiv - **LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**
- Beneficiar - **ZOPPI GRUP s.r.l. P. Neamț**
- Amplasament - str. Fermelor punct Bancă, P. Neamț
- Proiectant - **3C PROIECT s.r.l. P. Neamț**
- Nr. proiect - 605-11A/2018 – faza **P.U.Z.**

##### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

La solicitarea beneficiarului, terenul situat in intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizat (18 loturi pentru locuinte individuale) și destinat amplasării de locuinte individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, imprejmuiiri), extinderi si bransamente la rețelele de utilități existente in zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor și funcțiunilor complementare, comerț și servicii, sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt si se afla in proprietate privată.

##### **1.3. Surse de documentare**

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț și P.U.Z. Fermelor II nr. 151 aprobat prin HCL nr. 6/2003.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu topo si geotehnic).

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Incadrarea in localitate**

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona de est a acestuia fiind delimitat la sud și nord de proprietati particulare, la est de str. Băncii și la vest de str. Fermelor.

Conform certificatului de urbanism nr. 256 din 15.05.2015 terenul este incadrat în subzona cu functiunea dominanta locuirea – locuinte P-P+2<sup>E</sup> și functiuni complementare. Folosinta actuala a terenului este arabil.

Solicitările se încadrează în prevederile P.U.G. de revitalizare a zonelor cu locuințe și funcțiuni complementare.

### **2.2. Evolutia zonei**

În ultima perioadă se constată un regres al interesului atât pentru constructii, dar intuim ca este o situatie temporara datorata conditiilor economice actuale. Studiile de piata constată creșterea interesului pentru locuinte individuale in zone ale municipiului mai putin aglomerate. Faptul ca zona pastreaza caracterul preponderent rezidential este un avantaj in optiunea populatiei. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare din punct de vedere rezidential.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiată se afla în partea de șes a Municipiului Piatra Neamț (zona deluroasă extracarpatică), în unitatea depresionară subcarpatică șesul Bistriței, avand folosința in prezent de teren arabil. Terenul este relativ plat, conditiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale (conform studiului geotehnic, terenul prezintă stabilitate generală și locală).

Din punctul de vedere al florei și vegetatiei, zona de intravilan studiată este utilizata in cea mai mare parte pentru culturi agricole si partial cu vegetație decorativă (arbori arbuști, gazon, flori de cultură).

Clima este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stînișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). In acest culuar este așezat orasul Piatra Neamț. Temperatura medie anuală este de 8 grade C. Volumul mediu al precipitațiilor este de 750mm/mp. Numărul mediu al zilelor cu soare de 67%. Numărul mediu de zile cu precipitații lichide este de 106,3 zile/an, iar precipitațiile solide (zăpada) sunt în medie de 300 ore/an.

Dirrecția predominantă a vîntului este de la NV și N. Viteza medie a vîntului este de 3,5m/s.

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat”, odata cu restrangerea activitatii platformei Savinesti si dezafectarea in cea mai mare parte a zonei industriale ce borda raul Bistrita.

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehicolelor. Acest tip de poluare apare în zona arterelor principale de circulație, zonelor urbane aglomerate și mai puțin în zona studiată. Interventiile în zona, vor trebui facute astfel încît funcțiunea de locuire in special, să nu suporte acest tip de poluare.

### **2.4. Circulatia**

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Fermelor, ce face parte din rețeaua stradală majoră a mun. P. Neamț (centura de ocolire a municipiului cu legatura spre Bacau-Tg. Neamt), cu rol de colectare si deservire a traficului local si de tranzit (cu doua benzi de circulatie pe sens, îmbrăcăminte asfaltică, partial modernizată).

Rețeaua stradală existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat prin remodelarea zonei pentru realizarea de locuinte individuale.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona de studiu se află terenuri a caror destinație este preponderent de locuire și funcțiuni complementare, comerț-servicii.

Între construcții sunt suprafețe mari de terenuri agricole, spații verzi și plantate (gazon, flori, arbori și arbuști).

Zona prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 20%; fondul construit din această zonă, în curs de modernizare prin amplasarea de noi locuințe (în special individuale), este în cea mai mare parte durabil, dar necesitând operații de întreținere.

În prezent între funcțiunile existente nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

## **2.6. Echiparea edilitara**

În prezent, în zona amplasamentului studiat, strada Fermelor este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar după cum urmează :

- rețea de apă ol Dn200;
- rețea de canalizare menajeră PVC 250;
- rețea de canalizare pluvială;
- rețea gaze naturale presiune redusă;
- rețea electrică aeriană 0,4Kw;

## **2.7. Probleme de mediu**

### **o Calitatea climatului**

Așa cum s-a prezentat în cadrul articolului 2.3., clima are caracter temperat - continental influențată de relieful montan și specificul culuarului Cracău- Bistrița.

Direcția dominantă a vânturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepărtarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimică Săvinesti, situată spre sud-vest față de amplasamentul studiat, la cca 10 Km.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi puternice).

### **o Calitatea aerului**

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat” de Platforma Industrială Săvinesti. Prin încetarea producției la multe din fabricile acestei platforme, agenții poluanți sunt reduși în prezent față de cele prezentate în studiu. Noxele menționate sunt cele de dioxizi de azot, sulfamoniac.

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehiculelor. Acest tip de poluare apare în zona arterelor principale de circulație și mai puțin în zona studiată. Prin amplasarea unor obiective publice în zona, vor trebui luate măsuri de protecție astfel încât funcțiunea de locuire în special, să nu suporte acest tip de poluare.

### **o Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existând rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pânzele freatice. Conform studiilor întocmite, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al obiectului implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

### **o Calitatea solului**

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului prin aplicarea unor măsuri urbane de gestionare ecologică a deșeurilor și prin existența rețelei de canalizare, amenajarea spațiilor verzi.

Prin amplasarea investițiilor preconizate și remodelarea circulației din zonă se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare

a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

○ **Protectia nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 30 Db. Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri și de protecție a locuințelor aflate adiacent str. Fermelor.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Detinatorii de terenuri din zona optează pentru modificarea funcțiilor actuale în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesate în dezvoltarea și modernizarea municipiului.

Punctul de vedere al beneficiarului:

Deoarece în zonă terenul este valoros sub aspect imobiliar, iar studiul de piață arată o cerință în creștere pentru locuințe individuale, se dorește lotizarea acestuia în vederea construirii de locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim D+P+2<sup>E</sup>).

## **Organizarea incintei**

▪ **Accese carosabile și de pietoni:**

- accesul pentru zona locuințelor se face din str. Fermelor și str. Băncii printr-o cale de acces carosabilă cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent cu lățimea de 1,00m care deservește și zona de locuințe de pe latura de nord.

▪ **Se vor studia de asemenea:**

- măsuri de protecție pentru respectarea normelor sanitare și P.S.I. față de vecinătăți;
- organizarea loturilor (construcții, spații carosabile, accese și trasee pietonale, sistem evacuare deșeuri, accese în situații de urgență).
- circulația juridică a terenurilor;
- racordul la principalele utilități.

▪ **Se vor mai reglementa următoarele:**

- finisaje admise;
- măsuri pentru refacerea cadrului natural;
- spații verzi;
- măsuri pentru protecția mediului;
- organizarea lucrărilor de șantier;
- măsuri pentru menținerea în timp a construcțiilor și amenajărilor

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

**Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament**

#### **3.1.1 Date climatice**

**Zona de acțiunea a vântului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tilor. Acțiunea vântului" – CR-1-1-4-2012)**

- viteza caracteristică a vântului (având T=50ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vântului (având T=50ani) = 0,50 kPa

**Zona de acțiune a zăpezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra c-tilor"- CR-1-1-3-2012)**

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol:  $S(0,k) = 2,00\text{KN/mp}$

### 3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2013):

Din punct de vedere seismic, conform zonarii teritoriului Romaniei, perimetrul considerat se incadreaza conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: E
- acceleratia de proiectare a terenului este  $a_g = 0,25g$
- perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

### 3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

Structura geologica:

- 0,00-0,30 m = sol vegetal;
- 0,30-6,00 m = argila prafoasa nisipoasa (praf argilos nisipos) cafenie deschisa-galbuie, cu vermicule calcaroase albe, plastic consistenta;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv} = 180$  kPa.

Pe amplasamentul fiecarui obiectiv propus se vor lua in considerare recomandarile studiului geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

**Din punctul de vedere al incadrării în localitate** reglementările vor cuprinde:

- studiul volumetric al obiectivelor în concordanță cu urmarirea îmbunătățirii aspectului vizual urban al zonei de proximitate și eventual a completării siluetei de ansamblu a municipiului P. Neamt.

**Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra circulației zonale** se va reglementa îmbunătățirea următoarelor aspecte:

- fluidizarea circulației pe principala artera de circulație str. Fermelor;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- lărgirea la două benzi cu trotuare adiacente și modernizarea străzii Băncii.

**Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra mediului** se va urmări creșterea calității condițiilor de viață urbană pentru locuințele aflate în proximitate prin:

- creșterea calității spațiilor plantate și protecția spațiilor rezidențiale față de cele de circulație, pietonale prin plantații, spații verzi;
- creșterea calitativă a spațiilor publice pentru zona rezidențială prin amenajări pietonale și spații verzi;
- păstrarea prin acest tip de reglementări a calității aerului;
- păstrarea indicilor de zgomot urban la nivelul actual, prin utilizarea de utilaje silențioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice, de ventilație a altor surse de poluare sonoră, la distanța față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislatia în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei complexului, se va face în concordanța cu normele de însorire din **Legea locuinței**, păstrându-se un procent de însorire de minimum 2 ore pe zi pentru orice construcție existentă în zonă;

Realizarea de funcțiuni, utilizarea de materiale de construcții, dimensionări de fluxuri se vor face în concordanța cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

## 3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. nr. 113/1998 și P.U.Z. Fermelor II aprobat prin H.C.L. nr. 6/2003 incadreaza zona aflata în studiu în cu funcțiunea dominanta locuirea – locuinte P-P+2<sup>E</sup> și funcțiuni complementare. Folosinta actuala a terenului este arabil.

Existența cailor de comunicatii facile si a retelelor tehnico-edilitare constituie un avantaj.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona in studiu este in partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale ale municipiului. Expunerea favorabila poate duce la valorificarea cadrului natural specific de munte prin pozitionarea si orientarea constructiilor.

### **3.4. Valorificarea cadrului urban**

In zona amplasamentului la str. Fermelor, spre nord (la o distanta de circa 50m), sunt amplasate doua locuinte individuale cu regim de inaltime P si P+1<sup>E</sup>+M si un spatiu comercial/alimentatie publica, impreuna cu mici anexe gospodaresti, astfel incat cadrul urban este in curs de definire. Rigoarea cu care se vor pune in practica prevederile documentatiilor de urbanism vor face posibila aparitia unui cadru agreabil pentru locuire, in armonie cu constructiile existente.

Pentru aceasta se propune :

- distanțarea noului ansamblu si ecranarea față de circulatie carosabila si spatii comerciale cu plantații de arbori și arbuști;
- crearea unei zone libere cat mai mare, utilizată pentru amenajări de spații verzi, alei pietonale, jocuri pentru copii.
- amenajarea zonelor de parcare ca zone cu dalaje înierbate și protecții cu arbori și arbuști.

### **3.4. Modernizarea circulației**

In zona amplasamentului, traficul local este descarcat in artera principala str. Fermelor de strazi secundare, ce necesita operatii de largire si modernizare.

In incinta se va amenaja o cale de acces cu legatura in str. Bancii (carosabil cu latimea de 6,00m si trotuar adiacent cu latimea de 1,00m) care sa deserveasca zona de locuinte proiectate.

Strada Băncii este propusă pentru lărgire și modernizare (carosabil cu latimea de 7,00m si trotuare adiacente cu latimea de 1,00m).

Reteaua stradala existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat prin extinderea si modernizarea cailor de acces (carosabile si pietonale) existente.

### **3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei va fi de locuire.

Amplasarea investitiilor preconizate s-a realizat pe terenul deținut de beneficiar. Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **L1 – subzonă mixtă preponderent rezidențială** cu clădiri de tip urban P+1<sup>E</sup> - P+2<sup>E</sup>+M individuale, cuplate, înșiruite sau colective cu funcțiuni complementare;
  - **T1 – zonă aferentă transportului rutier** zonă ce se remodelează pentru îmbunătățirea traficului zonal;
  - **Sc – zona căilor de comunicații** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de resedinta si de serviciu necesare conform normativelor in vigoare;
  - **Sv – zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;
- Reglementarile zonale se referă la functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor pe lotul proprietate și pe alte loturi existente.**

#### **a) Accese carosabile si pietonale**

- accesul carosabil se face din str. Fermelor (cu legatura si in str. Bancii), cu latimea carosabilului de 6,00m. Pentru zona rezidentiala se vor organiza spatii pentru parcare în incintă, conform normativelor.



- accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii existente, avand latimea de 1,00m;

#### b) Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuinte **D+P+2<sup>E</sup>**.

$$H_{MAX. COAMA} = 12,50 \text{ m}$$

#### c) Finisaje

##### - finisajele exterioare

Pentru fațade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placări cu piatră naturală/artificială in culori pastelate bej, gri, ocru, conform H.C.L. nr. 498/2008.

##### - învelitoarea

Învelitoare din tiglă, tablă tip tiglă, culoari maro, gri închis, conform H.C.L. nr. 298/2007.

Colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza cu ajutorul unui sistem de jgheaburi, burlane si rigole.

si rigole.

#### d) Volumetrie

Pentru noile constructii se vor realiza volumetrii simple, elegante, în armonie cu celelalte constructii din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcțiuni mai importante .

#### e) Sistemul de evacuare deseuri.

Pentru întregul ansamblu vor fi realizate conform normelor sanitare și de protecție a mediului, iar debarasarea va fi asigurată prin serviciul de salubritate. Colectarea selectiva a deseurilor se va face individual, fiecare lot avand platforma pentru pubele ecologice.

### BILANTUL TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă pentru terenul proprietate și pentru zona studiată.

BILANȚ TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe	-	-	0,41	29,29
teren liber cu vegetatie spontana	1,02	72,86	-	-
circulații carosabile și pietonale	0,38	27,14	0,45	32,14
- din care teren cedat în dom. public	-	-	0,01	0,71
spații verzi	-	-	0,54	38,57
<b>TOTAL</b>	<b>1,40</b>	<b>100,00</b>	<b>1,40</b>	<b>100,00</b>

#### ➤ Pentru ZONA REZIDENTIALA

a). suprafața totala teren - **10207,00 mp** va fi organizata in 18 loturi cu suprafete intre 500mp și 1024mp pentru locuințe individuale. Pentru lărgirea str. Băncii se va ceda în domeniul public suprafața de circa 50mp;

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim parcela

$$\text{P.O.T.} = 40,00 \%$$

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim parcela

$$\text{C.U.T.} = 1,20$$

Pe zone functionale procentul de ocupare a terenului este detaliat in regulamentul de urbanism.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona (extinderi retele de apa, canalizare, gaze naturale, electrica) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

### **3.7. Protecția mediului**

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

#### ○ **Calitatea aerului**

Se reglementează măsuri de protecție față de construcțiile de locuințe din zona prin :

- plantarea de spații verzi;
- utilizarea de utilaje performante conform standardelor de protecție a mediului pentru instalațiile de condiționare și centralele termice;

#### ○ **Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existând rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pinzele freatice. Conform studiilor întocmite, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic, se vor stabili dacă va fi cazul măsuri specifice de protecție.

#### ○ **Calitatea solului**

În prezent în zona nu se semnalează poluarea solului.

Existența unor măsuri urbane de gestionare ecologică a deșeurilor, a rețelei de canalizare și amenajarea spațiilor verzi va conduce la evitarea poluării solului.

Prin amplasarea investițiilor preconizate, se va avea grijă pentru a nu se infesta solul cu materiale rezultate din demolarea construcțiilor existente sau elemente rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare.

De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului și apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural afectat.

#### ○ **Protecția nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 30 Db. Prin reglementări se vor lua măsuri de menținerea a nivelului fonic în acești parametri.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

## **4. CONCLUZII**

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Principalele priorități de intervenție constau în realizarea locuințelor propuse și a căilor de comunicații și echipare tehnico-edilitară.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitări care contravin condițiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Este recomandat ca potențialii detinatori de terenuri din zona să asigure finanțarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, împrumuturi bancare sau alte surse de finanțare, astfel reducându-se timpul de execuție al obiectivelor propuse.

Întocmit,  
arh. Andrei CIUBOTARU