



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** - UNITATE DE PRODUCTIE RACORITOARE SI ALTE PRODUSE ALIMENTARE, SPATII DEPOZITARE, ANEXE, BRANSAMENTE UTILITATI
- **BENEFICIAR** - MERLINS BEVERAGES s.r.l. Soci, com. Ștefan cel Mare
- **ADRESA** - str. Izvoare, 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. IZVOARE, PIATRA NEAMT**

#### **1. INTRODUCERE**

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

#### **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-MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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.**

## **MEMORIU DE URBANISM**

### **P.U.Z. STR. IZVOARE, PIATRA NEAMT**

#### **1. INTRODUCERE**

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

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - <b>UNITATE DE PRODUCTIE RACORITOARE SI ALTE PRODUSE ALIMENTARE, SPATII DEPOZITARE, ANEXE, BRANSAMENTE UTILITATI</b> |
| - Beneficiar        | - s.c. <b>MERLINS BEVERAGES</b> s.r.l. Soci, com. Ștefan cel Mare   |
| - Amplasament       | - str. Izvoare nr. 2, P. Neamț  |
| - Proiectant        | - <b>3C PROIECT</b> s.r.l. P. Neamț   |
| - Nr. proiect       | - 647-05A/2019 – faza <b>P.U.Z.</b>   |

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

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 63640 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării unui complex de clădiri cu destinația de producție băuturi răcoritoare și alte produse alimentare, spații pentru depozitare și administrative, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi, împrejmuire) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se afla în proprietate privată.

Folosinta actuala a terenului este arabil și curți-construcții.

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

Anterior elaborării documentatiei de față, zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 75/2019.

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

#### **1.4. Legislație**

Întocmirea documentației s-a făcut cu respectarea Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil, a R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996, a Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin O.M.S. 119/2014.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Incadrarea în localitate**

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

### **2.2. Evoluția zonei**

Conform certificatului de urbanism nr. 490/2019, terenul intravilan este încadrat în UTR 13 funcțiunea dominantă preponderent rezidențială cu regim de înălțime P+2<sup>F</sup>+M.

**Utilizări admise:** sedii ale unor companii și firme, servicii, locuințe individuale sau cuplate, comerț cu amănuntul, comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri, pensiuni, agenții de turism, lăcașuri de cult, parcaje la sol și spații libere pietonale, , spații plantate-scurari, grădina de cartier.

**Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor , depozitare en-gros, stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți, curățătorii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale refoșosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Parcela proprietatea beneficiarului permite amplasarea noii investiții, încadrându-se în indicii urbanistici maximali ai zonei.

Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea revitalizării zonei și punerii ei în valoare.

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

Zona studiata se afla in partea de est a municipiului Piatra Neamt, avand folosința de teren arabil.

Din punctul de vedere al florei și vegetatiei este caracterizata ca zonă pentru culturi agricole.

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 municipiul 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.

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

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale.

## **2.4. Circulația**

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Izvoare, sosea cu două benzi de circulație și îmbrăcăminte asfaltică (parțial modernizată) ce leagă municipiul P. Neamt de cartierul Speranta și localitatea Izvoare.

Rețeaua stradală existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat de amplasarea investiției propuse.

## **2.5. Ocuparea și regimul juridic al terenurilor**

Zona cuprinde terenuri aflate în proprietate privată și prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 20%, fondul construit fiind în cea mai mare parte durabil, dar necesitând operații de întreținere.

Între construcții sunt suprafețe mari de terenuri agricole.

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

Terenul cu NC 63640 situat în intravilanul mun. Piatra Neamț este proprietatea beneficiarului s.c. **MERLINS BEVERAGES** s.r.l. Soci, com. Ștefan cel Mare conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1081/2019. Terenul este liber de construcții.

Zona în studiu este în curs de definire în ceea ce privește construcțiile, singurele clădiri apropiate fiind o locuință pe latura de nord și un depozit pe latura de vest. Cartierul Speranța este situat la circa 200m distanță spre nord-est.

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa A1 – Situația terenurilor

### ***PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI REIEȘITE DIN ANALIZA ZONEI***

<b>DOMENII</b>	<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>
Fond construit și utilizarea terenurilor	- fond construit învechit, fără reguli coerente și stricte de amplasare (alinieri, retrageri)
Căi de circulație, parcaje	- insuficiente locuri pentru parcare; - lipsa trotuare, piste pentru biciclete; - str. Izvoare necesită operații de întreținere și modernizare;
Probleme de mediu	- sunt emisii de noxe/zgomot datorită traficului de pe str. Izvoare; - emisii de praf datorită suprafețelor mari de terenuri neamenajate; - spații verzi neîntretinute și destructurate.
Utilități	- traseele de instalații sunt haotice; - cablurile aeriene și traseul aerian al inst. de gaz metan sunt elemente inestetice;

## **2.6. Echiparea edilitară**

În prezent, str. Izvoare este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar după cum urmează :

- rețea de apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețele electrice aeriene de 0,4Kw și 20 Kw;
- rețea gaze naturale presiune medie;
- rețea de telecomunicații.

## **2.7. Probleme de mediu**

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea turistică a municipiului în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător.

### **○ 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 vînturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepărtarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimica Săvinesti, situată spre sud-vest față de amplasamentul studiat, la cca 20 Km.

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

### **○ 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 (CO<sub>2</sub>, PbO). Acest tip de poluare apare în special în zona arterei principale de circulație.

### **○ Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a municipiului existind rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pînzele freactice. 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 fiecărui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

### **○ Calitatea solului**

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

### **○ Protecția nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

În prezent, în zona studiată s-au identificat ca eventuale probleme cu impact potențial asupra mediului depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere și amplasarea de construcții neautorizate.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

### **Punctul de vedere al beneficiarului:**

Deoarece în zonă terenul este suficient ca suprafață și acceptabil ca și costuri inițiale, se dorește valorificarea acestuia prin amplasarea unei unități de producție racoritoare și alte produse alimentare, împreună cu amenajările exterioare pentru accese, circulații carosabile și pietonale, parcuri, spații verzi și plantate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.–ul în lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale pentru productie, depozitare, comerț și servicii, controlat și etapizat in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatie.

##### ***Potențialul și avantajele zonei:***

- configuratia avantajoasa a terenului din punct de vedere geometric si al raporturilor cu spatiul stradal.
- accesibilitatea bună din str. Izvoare;
- prezenta rețelelor edilitare.

##### ***Disfuncționalități identificate:***

- teren viran, neîntreținut;
- fond construit învechit, fără reguli coerente și stricte de amplasare (alinieri, retrageri);
- spatiile verzi existente sunt neintretinute, dezordonate si destructurate.

##### ***Prioritățile de acțiune:***

- reconversia functionala a zonei existente, in zona cu functiuni de productie, comerț și depozitare;
- organizarea functionala si arhitectural volumetrica a zonei de productie in relatie de interdependenta cu zonele 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 conditiile impuse de avizele favorabile anexate la prezenta documentație.

##### **Din punctul de vedere al incadrării in 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 imbunătățirea următoarelor aspecte:

- fluidizarea circulației pe principala artera de circulație str. Izvoare;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- lărgirea și modernizarea străzii Izvoare.

**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 si 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 distanta față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislatia in vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei complexului, se va face în concordanța cu normele de însorire, 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.

### **Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament**

#### **3.1.1 Date climatice**

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

- viteza caracteristica a vantului (avand  $T=50$ ani) = 30 m/s
- presiunea de referinta a vantului (avand  $T=50$ ani) = 0,50 kPa

##### **Zona de acțiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zapazii asupra c-tiilor"- 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:

- 0,00-0,30m = sol vegetal;
- 0,30-0,75m = argilă brună, rar pietriș mic, plastic consistenta;
- 0,75-6,00m = praf argilos cafeniu, plastic consistent;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv}=170$  kPa.

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

### **3.2. Prevederile P.U.G.**

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. nr. 75/2019 incadreaza zona aflata în studiu în intravilan, categoria de folosinta teren arabil. Conform certificatului de urbanism nr. 490/2019, terenul intravilan este incadrat în UTR 13 funcțiunea dominantă preponderent rezidențială cu regim de înălțime  $P+2^E+M$ .

Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator și a rețelelor 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 și intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale ale municipiului. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este favorizata de densitatea redusa a constructiilor și distanțelor relativ mari dintre acestea.



### **3.4. Modernizarea circulației**

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Izvoare, sosea cu două benzi de circulație și îmbrăcăminte asfaltică (parțial modernizată) ce leaga municipiul P. Neamt de cartierul Speranta și localitatea Izvoare.

Accesul din str. Izvoare se va face controlat (cu barieră automată), iar adiacent intrării se vor amenaja locuri de parcare pentru personal și clienți. De asemenea, clădirea administrativă va dispune de locuri de parcare separate pentru clienți și personal. În incintă se vor amenaja circulații carosabile și pietonale, spații verzi și plantate.

Reteaua stradala existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat prin amplasarea investiției proiectate.

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

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipiului rezulta ca funcțiunea dominantă a zonei va fi destinată sp. pentru producție, comerț, depozitare urmată de o subzonă complementară destinată locuirii și funcțiilor complementare.

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

- **Zone cu locuințe și funcțiuni complementare „L”** existente și propuse, cu regim de înălțime maxim **P+2<sup>E</sup>** pentru care se păstrează reglementările în vigoare;
- **Zona „M1” spații producție/comerț/depozitare/birouri** pentru care se propune un regim de înălțime maxim **P+2<sup>E</sup>**;
- **„Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- **„Sv” zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

**Reglementările zonale se referă la funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor pe lotul proprietate și pe alte loturi existente.**

#### **a) Accese carosabile și pietonale**

Accesul din str. Izvoare se va face controlat (cu barieră automată), iar adiacent intrării se vor amenaja locuri de parcare pentru personal și clienți. De asemenea, clădirea administrativă va dispune de locuri de parcare separate pentru clienți și personal. În incintă se vor amenaja circulații carosabile și pietonale, spații verzi și plantate.

#### **b) Regimul de înălțime, alinieri, retrageri**

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de **spații producție/comerț/depozitare/birouri este P+2<sup>E</sup>**.

*H MAX. COAMA/ATIC = 12,00 m (de la CTA)*

*Aliniament 18,00m din ax str. Izvoare.*

#### **c) Finisaje**

##### **- finisajele exterioare**

Pentru fațade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placări cu piatră naturală/artificială, panouri termoizolante în culori pastelate bej, gri, ocru.

##### **- învelitoarea**

Învelitoare din țiglă, tablă tip țiglă, culoari maro, gri închis.

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

#### **d) Volumetrie**

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

#### e) Sistemul de evacuare deseuri.

Pentru noua construcție vor fi realizate conform normelor sanitare și de protecție a mediului, iar debarasarea va fi asigurată prin serviciul de salubritate. Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în pubele ecologice.

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	ha	%	ha	%
producție, comerț, depozitare, birouri	0,00	0,00	0,85	30,03
locuințe, funcțiuni complementare	0,05	1,77	0,05	1,77
teren liber neconstruit	0,04	1,41	0,01	0,35
circulații carosabile, pietonale, parcări	0,11	3,89	1,30	45,94
spații verzi și plantate	2,63	92,93	0,62	21,91
<b>TOTAL</b>	<b>2,83</b>	<b>100,00</b>	<b>2,83</b>	<b>100,00</b>

#### INDICATORI URBANISTICI

##### ➤ Pentru **ZONA PRODUCȚIE, COMERȚ, DEPOZITARE, BIROURI**

###### a). Indici de control

- suprafața teren proprietate	-	26119,00 mp
- Sc proiectată	-	8350,00 mp
- Sd proiectată	-	9150,00 mp
- S spații verzi	-	5850,00 mp
- S circulații, parcări, platforme	-	11919,00 mp

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

**P.O.T. maxim = 60,00 %**

**P.O.T. parcelă = 31,97 %**

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

**C.U.T. maxim = 1,00**

**C.U.T. parcelă = 0,35**

##### ➤ Pentru **ZONA REZIDENTIALA**

###### a). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) parcelă

**P.O.T. maxim = 40,00 %**

###### b). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) parcelă

**C.U.T. maxim = 1,20**

Pe zone funcționale procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate în regulamentul de urbanism.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Din analiza situației existente a echipării tehnico-edilitare a zonei în corelare cu programul municipalității de fiabilizare a zonei rezultă că acestea nu reprezintă disfuncționalități.

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare în zona (extinderi rețele de apă, canal, gaze naturale, electric) cade în sarcina celor interesați, sau de investiții din buget în condițiile de includere în planul de investiții a municipalității.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **○ Calitatea solului**

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.

#### **○ Protecția nivelului fonic**

Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri.

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.

### **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-MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

Principale priorități de intervenție constau în realizarea 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.

Întocmit,  
arh. Andrei CIUBOTARU