



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**

## **MEMORIU DE URBANISM**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

- |                     |  |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - <b>ÎNFIINȚARE UNITATE PRODUCȚIE CIUPERCI</b> |
| - Beneficiar        | - s.c. <b>RAISYAR IMPEX</b> s.r.l. P. Neamț    |
| - Amplasament       | - str. Izvoare, P. Neamț                       |
| - Proiectant        | - <b>3C PROIECT</b> s.r.l. P. Neamț            |
| - Nr. proiect       | - 647-05A/2020 – faza <b>P.U.Z.</b>            |

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

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 67106 situat în intravilanul mun. P. Neamț, urmează a fi destinat amplasării unei unități pentru producție ciuperci, 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.

Terenul este proprietatea Păduraru Vasile conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 240/02.04.2020. Pentru implementarea investiției propuse s-a încheiat cu s.c. **RAISYAR IMPEX** s.r.l. P. Neamț contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 282/27.05.2020. Terenul este liber de construcții.

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

Folosința actuală a terenului este arabil.

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

Anterior elaborării documentației 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. 543/2020, terenul intravilan este încadrat în UTR 13 funcțiunea dominantă preponderent rezidențială – subzona **M1b** mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu clădiri joase cu regim de înălțime maxim P+2<sup>E</sup> și subzona **L1c** cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului.

**Utilizări admise în M1b:** sedii ale unor companii și firme, servicii, comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri, parcaje la sol și spații libere pietonale, spații plantate-scururi, grădina de cartier.

**Utilizări admise în L1c:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> funcțiuni complementare zonei, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare, etc.

**Utilizări admise cu condiționări în M1b:** pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

**Utilizări admise cu condiționări în L1c:** se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

**Utilizări interzise în M1b:** 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 pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile, 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.

**Utilizări interzise în L1c:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau vehicule de transport greu) prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după ora 22, depozitare en-gross, depozități de materiale re folosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane.

Folosinta actuala a terenului este arabil.

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 studiată se află în partea de est a municipiului Piatra Neamț, având folosința de teren arabil.

Din punctul de vedere al florei și vegetației este caracterizată ca zonă pentru culturi agricole.

Clima este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stânișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). În 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 vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului 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. Neamț de cartierul Speranța 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. 10%, 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 67106 este proprietatea Păduraru Vasile conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 240/02.04.2020. Pentru implementarea investiției propuse s-a încheiat cu s.c. **RAISYAR IMPEX** s.r.l. P. Neamț contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 282/27.05.2020. 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 neîntreținute și destructurate.
Utilități	- traseele de instalații sunt haotice;

	- cablurile aeriene și traseul aerian al inst. de gaz metan sunt elemente inestetice;
--	---

## **2.6. Echiparea edilitara**

În prezent, str. Izvoare este echipata din punct de vedere tehnico-edilitar dupa cum urmeaza :

- retea de apa;
- retea de canalizare menajera;
- retele electrice aeriene de 0,4Kw si 20 Kw;
- retea gaze naturale presiune medie;
- retea 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 îndepartarea 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 Industriala 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 circulatia autovehicolelor (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 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 fiecarui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

### ○ **Calitatea solului**

In 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.

### ○ **Protectia nivelului fonic**

In prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

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

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru modificarea functionala in vederea valorificarii terenului pentru constructii, punct de vedere si al administratiei publice locale interesata in 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 ciuperci, 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 și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.–ul în lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale pentru producție, depozitare, comerț și servicii, controlat și etapizat în baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integrantă din documentație.

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

- configurația avantajoasă a terenului din punct de vedere geometric și al raporturilor cu spațiul 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);
- spațiile verzi existente sunt neîntreținute, dezordonate și destructurate.

#### ***Prioritățile de acțiune:***

- reconversia funcțională a zonei existente, în zona cu funcțiuni de producție, comerț și depozitare;
- organizarea funcțională și arhitectural volumetrică a zonei de producție în relație de interdependență cu zonele învecinate;
- organizarea circulațiilor și acceselor auto și 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.

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

- studiul volumetric al obiectivelor în concordanță cu urmărirea 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 arteră de circulație str. Izvoare;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeurilor;
- 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 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 distanță față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislația în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei complexului, se va face în concordanță 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 concordanță 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 caracteristică a vantului (având  $T=50$  ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vantului (având  $T=50$  ani) = 0,50 kPa

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

- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă 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 zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- accelerația 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 geologică:

- 0,00-0,30m = sol vegetal;
- 0,30-0,75m = argilă brună, rar pietriș mic, plastic consistentă;
- 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 fiecărui obiectiv propus se vor lua în considerare recomandările studiului geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

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

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

Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator 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. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este favorizata de densitatea redusa a constructiilor si 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 îmbrăcămînet asfaltică (parțial modernizată) ce leaga municipiul P. Neamt de cartierul Speranta si 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. 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. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei va fi destinată sp. pentru producție, comerț, depozitare urmata de o subzona complementara destinată locuirii și funcțiunilor complementare.

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

- **Zone cu locuinte și funcțiuni complementare „L1c”** existente și propuse, cu regim de inaltime maxim **P+2<sup>E</sup>** pentru care se păstrează reglementările în vigoare;
- **„A2” Zona spații producție/comerț/depozitare/birouri** pentru care se propune un regim de inaltime maxim **P+2<sup>E</sup>**;
- **„T1”- zona cu circulații carosabile și parcaje** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de resedinta si de serviciu necesare conform normativelor in vigoare;
- **„V1” 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 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 = 15,00 m (de la CTA)***

***Aliniament 20,00m din ax str. Izvoare.***



### c) Finisaje

#### - finisajele exterioare

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

#### - învelitoarea

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

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

### d) Volumetrie

Pentru noua constructie 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 noua constructie 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	%
productie, comert, depozitare, birouri	-	-	0,60	57,14
locuințe, functiuni complementare	0,42	40,00	-	-
circulații carosabile, pietonale, parcări	0,05	5,76	0,35	33,34
spații verzi si plantate	0,58	54,24	0,10	9,52
<b>TOTAL</b>	<b>1,05</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	-	7217,00 mp
- S spații verzi	-	2393,00 mp
- S circulații, parcări, platforme	-	2532,00 mp

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

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

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

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

#### ➤ Pentru **ZONA REZIDENȚIALĂ**

##### 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 functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate 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 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 rețelilor 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.

Principalele 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