

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.

CUPRINS

P.U.Z. STR. LUCEAFĂRULUI, PIATRA NEAMȚ

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere 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 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. LUCEAFĂRULUI, PIATRA NEAMȚ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ETAJARE PARȚIALĂ CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE, SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1a ÎN L2a |
| - Beneficiar | - TG&TC CONPROD s.r.l. P. Neamț |
| - Amplasament | - str. Luceafărului nr. 71 P. Neamț |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 671-17A/2020 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

Pe terenul cu NC 60840 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț str. Luceafărului nr. 71, sunt începute lucrările de amplasare a unei clădiri cu destinația de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (acces carosabil și pietonal, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

La solicitarea beneficiarului se dorește etajarea parțială a construcției, tot cu destinația de locuințe colective și schimbarea funcțiunii din **L1a** (subzona locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit, grupat (cuplat) sau izolat) în **L2a** (subzona locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2E situate în afara zonei protejate).

Conform certificatului de urbanism nr. 753/16.09.2020, terenul este încadrat în **UTR 2**, funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit, subzona L1a locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu regim de înaltime P, P+M, P+1E , și maxim P+2E (sau max. P+2E +M în subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau

izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc., institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: se admite extinderea cladirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzone, funcțiuni comerciale, alimentare publica si prestari servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 orele 22,00, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații service de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosinta actuala a terenului este curți-construcții.

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 aprobat prin H.C.L. nr. 74/2019.

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

1.4. Legislatie

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 DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

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

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în zona de vest a municipiului fiind delimitat la sud, est și vest de proprietăți particulare, la nord de str. Luceafărului, iar la sud de domeniul privat al municipiului.

2.2. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism nr. 753/16.09.2020, terenul este incadrat în **UTR 2**, funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit, subzona L1a locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.

Folosinta actuala a terenului este curți-construcții.

Zona în studiu este în ansamblu definita ca densitate a constructiilor, interventiile posibile sunt extinderi și etajari (mansardari) ale cladirilor existente.

În prezent, arterele principale ale municipiului se remodelează, prin amenajarea spațiilor pietonale și majorarea spațiilor de parcare, reamenajarea spațiilor verzi.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având folosința de teren curți-construcții. Condițiile 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 vegetației zona de intravilan studiată are un microclimat în care predomină vegetația plantată artificial (arbori, arbuști, gazon, flori de cultură).

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.

2.4. Circulația

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe b-dul Decebal arteră importantă a municipiului și str. Lucașărușului și Emil Costinescu, străzi cu rol de colectare și servire a traficului local, ce asigură legătura cu zona rezidențială și comercială adiacentă.

Distribuția circulației auto în zona se face prin străzi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare.

Zona carosabilă și pietonală din imediată vecinătate a investiției propuse este în cea mai mare parte modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare, rețeaua stradală existentă putând prelua surplusul de trafic preconizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri cu funcțiunea de locuire și comerț-servicii. Între aceste funcțiuni nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Între construcții sunt suprafețe relativ mici de spații verzi și plantate (gazon, flori, arbori și arbuști).

Zona prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 40%, fondul construit fiind durabil și parțial reabilitat în ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitară

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

- rețea de apă;
- rețea de canalizare menajeră și pluvială;
- rețele electrice aeriene de 0,4Kw și 20 Kw;
- rețea gaze naturale presiune redusă 0,4”;
- rețea electrică subterană iluminat public;
- rețea de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

○ 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-est 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 (CO₂, PbO). Acest tip de poluare apare în special în zona arterelor principale de circulație (str. Mihai Eminescu).

○ **Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existînd 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 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.

○ **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. Durăului.

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 menținerea funcțiilor actuale în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea municipiului.

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 funcționale pentru locuințe și servicii, controlat și etapizat în baza unor reglementări urbanistice ce fac parte integrantă din documentație.

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

- studiul volumetric al obiectivului în concordanță cu urmărirea îmbunătățirii aspectului vizual urban al zonei de proximitate și eventual a completării siluetei de ansamblu a municipiului P. Neamț.

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

- fluidizarea circulației pe artera de circulație adiacentă - str. Luceafărului;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- crearea de locuri de parcare de reședință, conf. HGR 525/1996;
- crearea de posibilități de acces pietonal pentru persoanele cu handicap la funcțiunile publice ale zonei;

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 carosabilă și pietonală 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 clădirii se va face în concordanță 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 concordanță cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

Se vor mai reglementa următoarele:

- circulația juridică a terenurilor;
- finisaje admise;
- măsuri pentru refacerea spațiilor verzi;
- măsuri pentru protecția mediului;
- măsuri de protecție pentru respectarea normelor sanitare, P.S.I. față de vecinătăți;
- racordul la principalele utilități.
- organizarea lucrărilor de șantier;
- măsuri pentru menținerea în timp a construcțiilor și amenajărilor

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-tiilor. Acțiunea vântului" - NP - 082 - 04)

- 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-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

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

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2006):

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**

- 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:

- 0,00-0,20 m = sol vegetal;
- 0,20-1,60 m = pietriș cu nisip cafeniu-gălbui și rar bolovăniș;
- 1,60-2,20 m = nisip cafeniu-gălbui;
- 2,20-6,00 m = pietriș cu nisip cafeniu-gălbui și bolovăniș;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane a fost întâlnit la adâncimea de 3,20 m de la CTN;
- $p_{conv} = 350$ kPa.

Pe amplasamentul obiectivului propus se va lua in considerare studiul geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 753/16.09.2020, terenul este incadrat în **UTR 2**, funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit, subzona L1a locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E , si maxim P+2E (sau max. P+2E +M in subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat functiuni complementare zonei (comert, alimentatie publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc., institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: se admite extinderea cladirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzone, funcțiuni comerciale, alimentatie publica si prestari servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 orele 22,00, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, depozitări de materiale refoosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații service de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Existența cailor de comunicatii facile si a retelelor tehnico-edilitare constituie un avantaj. De asemenea situarea în cadrul municipiului, cu acces rapid la zona comercială fac investiția propusă deosebit de atractivă.

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 limitată de prezența construcțiilor adiacente.

Spațiile verzi și plantate afectate vor fi refăcute după terminarea investiției propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Prin proiectul de față se propune refacerea accesului existent, precum și crearea de noi locuri de parcare în incintă.

În zonă funcționează deja rețeaua de transport auto locală care are capacitatea de a prelua surplusul de călători generat de investiția propusă.

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

Conform P.U.G. – zona de studiu se află în **UTR 2**, funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit, subzona L1a locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipiității rezultă ca funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire, urmată de o subzonă complementară destinată serviciilor și comerțului.

Pe terenul cu NC 60840 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț str. Lucefărului nr. 71, sunt începute lucrările de amplasare a unei clădiri cu destinația de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (acces carosabil și pietonal, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

La solicitarea beneficiarului se dorește etajarea parțială a construcției, tot cu destinația de locuințe colective și schimbarea funcțiunii din **L1a** (subzona locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit, grupat (cuplat) sau izolat) în **L2a** (subzona locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2^E situate în afara zonei protejate).

În incintă vor fi amenajate locuri de parcare pentru utilizatorii clădirii, împreună cu accesul carosabil și pietonal în și din str. Lucefărului.

Amplasarea investiției preconizate se va realiza strict pe terenul proprietatea beneficiarului.

Zonificare funcțională:

- **„L2a”**- propus, subzona rezidențială cu clădiri individuale sau colective mici cu regim de înălțime maxim D+P+2^E+M (P+3^E parțial) și funcțiuni complementare.
- **„L1a”**- subzona locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit, grupat (cuplat) sau izolat) pentru care se păstrează reglementările existente.
Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Burebista, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;
- **„L3”**- subzona rezidențială mixtă cu locuințe colective medii cu mai mult de trei niveluri și locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime P+2^E realizate pe baza unor lotizări anterioare pentru care se păstrează reglementările existente.
Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Burebista, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;
- **„V1”**- zone cu spații verzi existente, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;
- **„T1”**- subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință necesare conform normativelor în vigoare;

Reglementările zonale se referă la funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

a) Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil în zonă se face prin str. Luceafărului, adiacent străzii fiind amenajate locuri de parcare. Pentru zona rezidențială propusă se vor organiza spații pentru parcare în incintă conform normativelor.
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente strazilor existente, impreuna cu aleile de incinta;

b) Regimul de înălțime

Pentru constructia proiectată, regimul de inaltime maxim va fi **P+3^E parțial**, cu **H MAX. COAMĂ = 15,00 m** (de la cota terenului amenajat).

c) Finisaje

- finisajele exterioare

Pentru fatade tencuiei decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori pastelate bej, gri, ocru.

- învelitoarea

Învelitoare din tigla, tabla tip tigla, culoari maro, gri închis si terasa.

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

d) Volumetrie

Pentru noua construcție 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.

Pentru igienizarea zonei punctul de colectare deșeuri se va realiza cu containere ecologice pe tipuri de deseuri. Platforma de amplasare va fi igienizata zilnic.

BILANȚ TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe	0,08	24,24	0,08	24,24
servicii, sp. comerciale	0,04	12,12	0,04	12,12
circulații carosabile și pietonale	0,14	42,43	0,14	42,43
spații verzi	0,07	21,21	0,07	21,21
TOTAL	0,33	100,00	0,33	100,00

INDICATORI URBANISTICI

S teren proprietate	-	866,00 mp
Sc existentă	-	337,00 mp
Sc etaj 3 parțial proiectat	-	208,00 mp
Sd proiectată	-	1270,00 mp

- procentul de ocupare a terenului

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

- coeficient de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 1,50

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situatiei existente a echipării tehnico-edilitare a zonei în corelare cu programul municipalității de fiabilizare a zonei rezulta că acestea nu prezintă disfuncționalități.

Dezvoltarea rețelelor 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 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 parametrii existenți.

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.

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 modernizarea la căile de circulație și amenajarea spațiilor de parcare.

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 construcției propuse.

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