



FAZ P.U.Z.

Pr. Nr. 349P.U.Z./2020

DENUMIRE DOCUMENTATIE:

.....
P.U.Z. - Locuinte colective
Schimbare subzona
functionala

.....
Str. Petru Movila, Nr. 25A, Piatra Neamt
.....

BENEFICIAR :

S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
.....

Proiectant:

B.I.A. Adina Panaiteescu - Piatra Neamt
Sef Proiect arh. Adina Panaiteescu

Birou Individual de Arhitectura

ARCHITECT MANAGERIAL CONSULTING

Panaiteescu Adina

ARCHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR. 2496

OAR - 70/2006 - CUI 20278282



Mobil - 0722210284

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp20062@gmail.com

PROIECTARE ARHITECTURA • PROIECTARE SISTEMATIZARE • ARHITECTI • INGINERI • PROIECTANT GENERAL • CONSULTANTA

ARCHITECTURE • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS • CONSULTING

OBIECTIV: Locuinte colective, Schimbare subzona functionala

BENEFICIAR : S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Petru Movila, Nr. 25A, Piatra Neamt

NR. PROIECT: 349 P.U.Z./2020

PROIECTANT GENERAL: Birou Individual de Arhitectura
Panaiteescu Adina

COLECTIV DE PROIECTARE:

Coordonator urbanism - arh. Teodora Ropotica

Proiectant arhitectura si sistematizare - arh. Adina Panaiteescu

Proiectant retele

Proiectant Retele apa-canal - ing. Constantin Galan

Proiectant Retele electrice - ing. Codrina Mihailescu



B O R D E R O U GENERAL AL PUZ PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE ALE PROIECTULUI GENERAL SI SUBPROIECTANTILOR

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- CI INVESTITOR
- CUI S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
- CERTIFICAT DE URBANISM SC STEF EDIL CDP SRL
- CERTIFICAT DE URBANISM SC TCE SEF PETROFOREST
- PLAN TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I. Neamt
- ACTE PROPRIETATE
- CERTIFICAT NOMENCLATURA STRADALA
- ACORDUL DE STUDIU PARCELE INVECITATE IN ZONA STUDIATA
- ACTE PROPRIETATE
- DECIZIE CONTRACT INCHIRIERE 8 LOCURI DE PARCARE S.C. DRUPO NEAMT S.A.
- ACORD DE TRECERE PE PROPRIETATE S.C. DRUPO NEAMT S.A.

AVIZE

- AVIZ DE OPORTUNITATE
- INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI RUTIERE NEAMT
- COMISIA PT. FLUIDIZAREA CIRCULATIEI IN MUNICIPIUL PIATRA NEAMT
- INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA NEAMT
- AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI NEAMT
- D.S.P. NEAMT
- AVIZE UTILITATI

STUDII

- STUDIU GEO-TEHNIC
- STUDIU DE INSORIRE

MEMORIU GENERAL PUZ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- U0' ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
- U0 PLAN DE SITUATIE-MOBILARE URBANA
- U1 SITUATIA EXISTENTĂ
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



CUPRINS MEMORIU GENERAL

P.U.Z. STR. PETRU MOVILA, PIATRA NEAMT

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1 Date climatice
 - 3.1.2 Date seismice
 - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile ale 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



VOLUMUL 1 - M E M O R I U DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.**

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI

Denumire obiectiv – P.U.Z. -Locuinte colective, Schimbare subzona functionala

Beneficiar - SC STEF EDIL CDP SRL., Localitea Dumbrava Rosie, Jud. Neamt

Amplasament - Str. Petru Movila, Nr. 25A, Piatra Neamt

Nr. Proiect - 349 PUZ/2020

**Proiectant general - Birou Individual de Arhitectura Panaiescu Adina-Piatra Neamt
- Proiectat arhitectura si urbanism - Arh. Adina Panaiescu
- Coordonator urbanism Arh. Teodora Ropotica-Piatra Neamt**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Luând în considerare cererea beneficiarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., pe terenul NC 67440 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza sa se construiasca un imobil cu destinatia locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E+Terasa partial circulabila si lucrari exterioare ce vor cuprinde alei de circulatie in incinta, pietonale si carosabile, parcarile situate in demisol, acces la parcarile subterane, loc de joaca, spatii verzi si bransamente, racorduri la utilitati.

Pe zona studiata se afla si o constructie existenta proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., propusa pentru modernizare si mansardare D+P+4E+M.

Avand in vedere cerinta crescândă de locuinte colective și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune remodelarea urbanistică și funcțională a zonei într-o concepție unitară și etapizată.

Zona studiata este situata in vestul municipiului, fiind delimitata de proprietati private si teren domeniul public al municipiului Piatra Neamt cu acces din Str. Petru Movila.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1020 / 17.12.2020 emis pentru S.C. STEF EDIL CDP S.R.L si Certificatului de Urbanism nr. 1000 / 11.12.2020 emis pentru S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., zona studiata este incadrata conform P.U.G. in UTR 3-Sarata, in subzona L2a (locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P - P+2E, situate in afara zonei protejate).

La solicitarea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L, cu acordul autentic al S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si S.C. STEF EDIL CDP S.R.L pentru loturile adiacente situate prin PUZ in Suprafata zona studiata = 0,5682 ha se va studia posibilitatea schimbarii subzonei functionale din **L2a (locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție) în M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4^E - P+10^E, cu accente mai înalte)**, organizarea circulatiilor pietonale si carosabile in incinta, parcarilor pentru locatari, spațiilor verzi, completarea infrastructurii tehnico-edilitare, marirea regimului de inaltime, pe loturile: NC 67440 proprietate privata a S.C. STEF EDIL CDP S.R.L si NC 54870 proprietate privata a S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiata la nivel de P.U.G. al municipiului Piatra Neamt, aprobat prin HCL 74/2019.

Concomitent cu documentatia de fata se intocmesc studii de teren:

Studiu topo vizat de O.C.P.I. si Studiu geotehnic verificat Af.

Documentația a făcut obiectul Certificatului de urbanism nr. 1020 / 17.12.2020 emis pentru S.C. STEF EDIL CDP S.R.L si Certificatului de Urbanism nr. 1000 / 11.12.2020 emis pentru S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.

Avize obtinute la Faza P.U.Z.: Aviz de oportunitate, Avize utilitati: Compania Judeteana APASERV pentru racord canalizare si alimentare cu apa, SC PUBLISERV SA pentru canalizare pluviala,

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., Aviz Delgaz Grid pentru gaze naturale si alimentare cu energie electrica. Alte avize: Agentia pentru Protectia Mediului Neamt, Comisia pentru fluidizarea circulatiei in municipiul Piatra Neamt, Biroul rutier-IPJ Neamt, Inspectoratul de protectie civila Neamt, Directia de Sanatate Publica Neamt.

1.4. ACTE NORMATIVE PE BAZA CARORA S-A ELABORAT DOCUMENTATIA

- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000
- Legea nr. 350/2001/2020 privind Amenajarea teritoriului si urbanism cu modificarile si completarile ulterioare / 2020
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 (republicata) - Regulament general de urbanism
- Legea nr. 287/2009 - Codul civil - Sectiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615
- Legea locuintei 114/1996/2019 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002
- Legea mediului 292/2018
- Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu si protectie civila, HGR 862/2016- Categorii de constructii / adaposturi protectie civila
- H.G. nr. 571/2016 –Aprobarea categoriilor de constructii si amenaj. care se supun avizarii privind securitatea la incendiu
- Normativ P118/1/2013 –privind securitatea la incendiu
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
- Legea 448/06.12.2006 (republicata) privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Legea 24/2007 (actualizata) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiata cuprinde:

- teren liber de constructii - NC 67440, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
- teren si imobil cu destinatia locuinte colective in stare avansada de degradare NC 54870 proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. cu regim actual de inaltime D+P+4E
- teren si imobil cu destinatia locuinte colective modernizat in stare foarte buna de functionare NC 64051 proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

In vecinatatea zonei studiate se afla proprietati private partial ocupate de locuințe individuale cu regim P - P+1, vegetatie plantata sau spontana, sediul administrativ al S.C. DRUPO NEAMT S.A. cu regim P - P+1 si terenuri libere de constructii proprietate S.C. DEDEMAN S.R.L.

Vecinătatea spre latura de nord este ocupata de terenuri libere de constructii, proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt, partial amenajate cu ziduri de sprijin si cale de acces, aflate in stare avansata de degradare. La limita de nord se afla Str. Petru Movila, avand patru benzi de circulatie si imbracaminte asfaltica in foarte buna stare de exploatare, marginita de trotuare modernizate.

In zona se afla cateva parcele de mici dimensiuni inscrise in Registrul spatiilor verzi, dar sunt in stare de vegetatie spontana, nu sunt amenajate.

Pentru acces spre cele trei proprietati exista o ramificatie din Str. Petru Movila, aflata in stare avansata de degradare, fara imbracaminte de finisaj.

Dezvoltarea acestei zone s-a facut in ultimile decenii la nivel de constructii cu functiunea de locuinte colective si unifamiliale, functiuni mixte si circulatii rutiere si pietonale pe Str. Petru Movila.

Pe loturile incluse in zona studiata se afla teren liber de constructii si doua constructii cu functiunea de locuinte colective, construite in anii 1970, cu regim de inaltime D+P+4 si D+P+4+M.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform PUG Municipiul Piatra Neamt, zona studiata este incadrata in intravilan, cu permisiunea de construire, terenul nu se afla in lista monumente istorice sau zona de protectie a acestora, cu folosinta actuala de curti-constructii si faneata. Zona de studiu a actualului P.U.Z., cu suprafata de

0,568 ha, este situata in vestul municipiului, fiind incadrata in UTR 3-Sarata, subzona L2a (locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2E, situate in afara zonei protejate). In zona studiata sunt situate trei loturi, proprietate privata. In vecinatati se afla pe laturile de est si vest de proprietati private. Pe latura de sud se invecineaza cu S.C. DRUPO NEAMT S.A., aflata in administrarea C.J. Neamt. Pe latura de nord se afla terenuri libere de constructii, proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt si Str. Petru Movila, proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt. Pe latura de est se invecineaza cu SC DEDEMAN SRL – teren liber de constructii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conditiiile geotehnice sunt favorabile construirii, nefiind pericol privind riscurile naturale, conform studiu geotehnic intocmit. Terenul este situat in plan relativ orizontal, prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecari de teren) sau inundatii, nu prezinta accidente subterane prin beciuri, hrube, umpluturi cu grosimi mari, nu se afla in zona supusa unor riscuri naturale. Municipiul Piatra Neamt este situat in zona Subcarpatilor Moldovei, la limita SE-ica a Muntilor Stanisoara. In partea de Est a localitatii Piatra Neamt se afla muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absoluta si 270 m altitudine relativa, alungire NW-SE, protejand localitatea de vanturile care bat de la N si NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ ingusta a paraului Cuejdiu. Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiata se afla in bazinul hidrografic al raului Bistrita, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrita XII.1.053.00.00.0. Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost intalnit in investigatiile executate prin 2 foraje, pana la adancimea de 3,30 m – 3,70m unde s-a intalnit roca de fundare, supusa unor infiltratii minime de 0,30m-0,40m/24 ore. Flora si vegetatia in zona nu are un microclimat de vegetatie, fiind imperios necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura, pe terenul liber de constructii si perimetral cailor de circulatii. Clima este de tip temperat-continentala, influentata de relieful montan, a Muntilor Stanisoara si Tarcaului intre care se interpune culoarul Bistritei. Temperatura medie anuala =8,2°C. Precipitatiile multianuale = 545 mm¹. Numarul mediu al zilelor cu soare = 67%. Numarul mediu al zilelor cu precipitatii lichide = 106,3 zile/an, iar al precipitatiilor solide sunt in medie =300 ore/ an. Directia predominanta a vantului este de la NV si N, cu viteza medie = 3,5M/S.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Pe latura de nord, zona studiata se invecineaza cu Str. Petru Movila, avand patru benzi si fiind marginita de trotuare modernizate. Din Str. Petru Movila, spre proprietatile ce fac obiectul documentatiei, exista un acces asfaltat cu o ramificatie, care distribuie circulatia pe directia sud spre terenul NC 67440, neamenajat, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si spre vest pe loturile NC 64051, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., existand o cale carosabila de acces, executata la momentul construirii celor doua imobile de locuinte colective, in anul 1970 si o rampa betonata, care preia diferenta de nivel de 1,20m dintre cele doua loturi, aflata in stare avansata de degradare. Datorita degradarii acestei cai de circulatii, este imposibil accesul si parcare autoturismelor locatarilor, asigurarea accesului persoanelor cu handicap asistate, accesul masinilor de transport mobila, ambulantei si masinii de pompieri pe terenul NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si NC 64051, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

Accesul din Str. Petru Movila spre proprietati este asfaltat si functional. Aleea carosabila / pietonala spre proprietatea S.C. SEF PETROFOREST S.A., situata pe domeniul public al municipiului, este greu accesibil si nefunctional, in stare avansata de degradare si cu pozitia oblica fata de ramificatia accesului. Nu asigura raza = 6,00m pentru accesul carosabil din accesul spre Str. Petru Movila. Rampa betonata preia o diferenta de nivel de 1,20m, fiind flancata de ziduri de sprijin. Pe Str. Petru Movila circulatia rutiera si pietonala este modernizata, cu pastrarea accesului la cele doua imobile NC 64051, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., fara asigurarea locurilor de parcare si accesului de emergenta, datorita degradarii rampei si inscrierii incorecte in Registrul spatiilor verzi a unor terenuri care nu sunt amenajate ca spatii verzi si nu asigura protectia verde asupra locatarilor, pentru praful si zgomotului produs de circulatia rutiera / pietonala ce are loc pe Str. Petru Movila.

Anexam fotografii din care se poate observa ca spatiile verzi, rampa de acces, spatiul pentru parcare sunt foarte degradate si neamenajate.



Acces existent din Str. Petru Movila spre amplasamente



Acces existent din Str. Petru Movila spre amplasamente



Teren NC 67440, neamenajat, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L



NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.



NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Categoria de folosință actuală a terenului NC 67440, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. este de curți construcții și faneate. Pe NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. există o construcție cu destinația locuințe colective.

Terenul învecinat spre nord este domeniul public al municipiului Piatra Neamț.

Situația existentă se evidențiază în planșa U1, analiza tipului de proprietate asupra terenurilor fiind evidențiate în planșa U4 și forajele fiind evidențiate în Studiul Geo anexat.

Pentru zona studiată se evidențiază POT existent = 12,00%, CUT existent = 1,00.

Fondul construit are structura-stare: durabil-bun, durabil-mediu și corp C1 cu structura nedurabilă, propus pentru desființare.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI REESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Zona funcțională	Zona funcțională L2a, deși în zona există construcții locuințe colective cu regim de înălțime D+P+3E+M și D+P+3E	Reconversie subzona funcțională L2a în M1a (locuințe colective D+P+5E+Terasă parțial circulabilă, D+P+4E+M)
Fond construit și utilizarea terenurilor	Fond construit are structura-stare: durabil-bun, durabil-mediocr și corp C1 cu structura nedurabilă. Terenuri curți-construcții cu vegetație spontană, negrijite	Modernizare, reabilitare termică pentru construcții existente și construire locuințe colective
Circulații auto și pietonale	Acces din Str. Petru Movila spre proprietăți, existent și degradat. Aleea carosabilă degradată în incinte, lipsa parcuri și trotuare.	Sistematizare verticală, ziduri de sprijin, refacere acces din Str. Petru Movila spre proprietăți, construire alei carosabile și pietonale, parcuri în incintă.
Rețele utilități	Lipsă parțială a soluției canalizare pluvială pe cele trei proprietăți	Extindere rețele utilități și canalizare pluvială, existente pe proprietăți, modernizare și refacerea rețele alimentare cu apă și canalizare și Str. Petru Movila
Probleme de mediu	Emisii de praf datorită suprafețelor mari de terenuri neamenajate, lipsa spațiilor verzi, spații verzi neglijate	Măsuri de protecția mediului, menținerea și diminuarea nivelului de zgomot prin plantări de spații verzi amenajate, cu perdele verzi contra zgomotului și prafului, în lungul Str. Petru Movila

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona și parțial pe proprietăți există rețele de echipare tehnico-edilitară:

- rețea alimentarea cu apă potabilă
- rețea canalizarea menajeră
- rețea canalizarea apelor pluviale pe Str. Petru Movila
- rețea agent termic combustibil gazos presiune redusă 0,4 MPa
- rețele electrice aeriene de 0,4 kW și 20 kW
- rețea de telecomunicații

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin funcțiunea propusă, proiectul nu are impact negativ asupra mediului în context transfrontalier.

• Calitatea climatului

Clima Municipiului Piatra Neamț este potrivită și adecvată locuirii, dezvoltării așezărilor umane, datorită lipsei fenomenelor extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi puternice).

Clima are caracter temperat - continental influențată de relieful montan și specificul culuarului Cracău- Bistrița.

Diracția 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-est față de amplasamentul studiat, la cca 20 Km.

• Calitatea aerului

Prin încetarea producției la multe din fabricile municipiului, agenții poluanți sunt reduși în ultimii ani, față de perioada când funcționau mai multe platforme industriale în zona. Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat”.

Agentul de poluare rezultă din noxele autovehiculelor (CO₂, PbO), a crescut în ultimii ani, mai ales în zona arterelor principale: B-dul Decebal, B-dul Traian, Str. Mihai Eminescu.

Str. Petru Movila, fiind intens circulată, influențează calitatea aerului prin lipsa de spații verzi de protecție perimetral trotuarului, pe latura blocurilor de locuințe colective, aflate în studiu, în prezenta documentație.

- **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 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

- **Protecția 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. Petru Movila, prin perdele de vegetație decorative de tip urban. .

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Tendința de creștere a fondului construit locativ și dezvoltării urbane în zonele situate semi-central ale municipiului și exprimarea dorinței proprietarilor de a investi în acest tip de funcțiune, dovedesc cererea populației pentru locuințe colective și justifică propunerile prezentei documentații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza studiilor făcute anterior și concomitent cu PUZ-ul în lucru, argumentează oportunitatea extinderii zonei funcționale de locuințe și lucrări aferente acestora, în perimetrul studiat, controlat, etapizat, conform prezentei documentații urbanistice ce cuprinde reglementările urbanistice necesare, descrise în Memoriu și Regulamentul de urbanism întocmit ca parte integrantă. Actuala documentație s-a întocmit de comun acord cu autoritățile locale prin Avizul de Oportunitate și investitori, studii de teren (Studiu topo și Studiu geotehnic) și aplicarea legislației în vigoare: HGR 525/1996- Regulament general de urbanism, Legea nr. 350/2001/2020- Amenajarea teritoriului și urbanism, Legea nr. 287/2009 - Codul civil –Secțiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615, Legea 24/2007 (actualizată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Legea locuinței 114/1996/2019, Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002, H.G. nr. 571/2016 –Aprobarea categoriilor de construcții și amenaj. care se supun avizării privind securitatea la incendiu, Normativ P118/1/2013 –privind securitatea la incendiu, Legea mediului 292/2018, Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu și protecție civilă, HGR 862/2016- Categoriile de construcții/adăposturi protecție civilă, Normativ proiectare și executare adăposturi de protecție, O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Legea 448/06.12.2006 (republicată) privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 – 2000.

-Reglementările impuse ca urmare a studiilor de fundamentare și legislație în vigoare:

-Incadrarea în localitate, cu evidențierea aspectului vizual urban al zonei studiate prin modernizarea cadrului construit existent, propunerea unei construcții noi (bloc de locuințe colective) și propunerea de modernizare, reabilitare a unei construcții existente, integrate ca volum în ansamblul urban al municipiului Piatra Neamț; se impune pentru amplasamentele descrise, modernizarea fondului construit existent și creșterea fondului construit propus, completat cu dispunerea de circulații carosabile și pietonale, spații verzi, rețele edilitare, studiate într-un tot unitar și adaptate la cerințele moderne ale populației și dezvoltării municipiului;

- este necesar să se amenajeze spații verzi de tip urban, cu arbori, arbuști, gazon, flori de cultură.

-Impactul obiectivelor asupra circulației zonale va fi unul pozitiv sub aspect urban:

-asigurarea modernizarea accesului carosabil și pietonal pe loturile aflate în studiu din ramificația existentă adiacentă Str. Petru Movila;

-asigurarea accesului autoturimelor locatarilor beneficiari (inclusiv a persoanelor cu handicap asistate) la imobilele de locuințe colective existente și propuse

-asigurarea accesului pentru: mașina pentru evacuare deșeuri, mașina de pompieri, mașina salvare, pentru urgență;

-asigurarea și crearea de posibilități de acces pietonal și carosabil la locuințe pentru locatari persoane cu dizabilități, conform Legea 448/06.12.2006 republicată privind protecția și

promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000, Convenția ONU privind Drepturile Persoanelor cu Dizabilități, ratificată de România în anul 2010 și de Uniunea Europeană în 2011, ce susțin creșterea incluziunii persoanelor cu dizabilități în cadrul comunității prin promovarea, protecția și asigurarea exercitării depline și în condiții de egalitate a tuturor drepturilor și libertăților fundamentale ale omului de către toate persoanele cu dizabilități; între principiile/obligațiile stabilite de Convenție. pentru a da posibilitatea persoanelor cu dizabilități să se bucure pe deplin de toate drepturile și libertățile fundamentale ale omului; prin *accesibilitate*, Convenția înțelege eliminarea tuturor obstacolelor și a barierelor în calea participării depline a persoanelor cu dizabilități în toate domeniile, asigurarea în condiții de egalitate cu ceilalți a accesului la mediul fizic, transport, și la alte facilități și servicii furnizate publicului larg.

-Impactului obiectivului asupra mediului urmarește creșterea calității condițiilor de viață confortabilă în locuințele noi propuse pt a se construe și în locuințele existente, propuse pentru modernizare/reabilitare prin:

-asigurarea creșterii calitatii vietii prin amenajari cai carosabile si pietonale, loc de joaca, spatii verzi, ce vor proteja spațiile rezidențiale față de cele de circulație carosabilă și pietonală; **platforma gospodareasca** se propune în zona delimitata de calcane pentru constructia existenta pe lot **NC 54870**; **pentru constructia propusa pe lot NC 64050 se asigura depozitarea gunoaielor si ridicarea acestora din incapere special amenajata in demisol.**

-creșterea calitatii aerului si vietii prin reglementări ale spațiilor verzi, prin dispunerea corectă a acestora, în lungul Strazii Petru Movila, în suprafața egală cu suprafața inventariată în Registrul spațiilor verzi și amenajarea de tip urban a acestora, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura;

-diminuarea indicilor de zgomot urban fata de nivelul actual, prin plantarea perdelelor de arbusti perimetral trotuarelor strazii Petru Movila; prin utilizarea de echipamente silențioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice de apartament și metode de antifonare;

-amplasarea construcției propuse si volumetria acesteia s-a făcut în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuintei (se depășește cerința unui procent de însorire de min.2ore/zi) Conform Aviz de oportunitate nr. 29/26.03.2021. constructia propusa pe lot NC 67440 va avea **H max.=21,00m** (CTA) și constructia existenta pe lot NC 54870 propusa pentru modernizare și mansardare va avea **H max.=22,50m**. Conform Plan Reglementari urbanistice distanta fata de toate constructiile inconjuratoare este > ½ din inaltime fata de constructii invecinate, se respecta de 6,00m între calcane. Conform studiu de însorire atasat prezentei documentatii, rezulta ca însorirea constructiilor din jur nu este neafectata de lucrarile propuse (se depășește cerința de însorire de min. 2ore/zi și min. 1,30h pe data 21 dec.)

-utilizarea materialelor de construcții, dimensionarea fluxurilor se vor face în concordanță cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

-Reglementari referitoare la terenuri, lucrari de proiectare, lucrari de executie:

-folosinta terenurilor care sunt proprietatea domeniul public al municipiului, se va reglementa în vederea folosintei de către locatari a circulațiilor și parcarilor propuse în incinta, **cu pastrarea regimului juridic domeniul public al municipiului**. Executarea acestora se va face cu costuri asigurate de proprietarii imobilelor NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. și NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A, prin asociere cu Primaria Municipiului Piatra Neamt, obtinerea Autorizatiei de construire pentru proprietar Primaria Piatra Neamt.

- se vor respecta masuri de protectie utilizatori;

- se vor utiliza numai material de constructii si finisaje admise si agementate;

- se vor asigura lucrari și măsuri pentru amenajarea sistematizare verticala: ziduri de sprijin, spații verzi, rampe pentru preluare diferite de nivel pe cai de acces și trotuare;

- se vor stabili și respecta măsuri pentru protecția mediului;

- se vor asigura și aplica măsuri de protecție pentru normele sanitare, P.S.I.;

- se va respecta codul civil față de vecinătăți;

- se vor asigura racorduri și bransamente la rețele tehnico-edilitare;

- lucrari conexe: organizarea lucrărilor de șantier.

- În susținerea lucrărilor propuse pe teren proprietate publică a Primăriei Piatra Neamt SE VOR RESPECTA URMATOARELE ARTICOLE DE LEGI, NORMATIVE și PUG municipiul Piatra Neamt:
1. În conformitate cu Legea 350/2020 privind amenajarea teritoriului și urbanism se aplica articolele:

Art. 13

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;

Art. 31

(2) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(3) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară.

2. In conformitate cu H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicata) se aplica urmatoarele sectiuni si articole:

SECȚ IUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚ IUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 33: Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Art. 34: Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ANEXA nr. 4: ACCESE CAROSABILE

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.....

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare

ANEXA nr. 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

3. In conformitate cu Legea 24 / 2007 actualizată și republicată -Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, care reglementează administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației, **retinem următoarele articole, pentru care facem următoarele referiri la propuneri din prezenta documentatie:**

Art. 2 - Statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 - Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

Art. 4 - d) fâșie plantată – plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;”

Aplicare in prezenta documentatie: se propune remodelarea spatiilor verzi aflate pe domeniul public al municipiului Piatra Neamt, in suprafata egala cu cele existente dar neamenajate, prin plantarea unor perdele verzi, din plante decorative si gazon, dispuse in paralel cu Str. Metru Movila, pentru asigurarea confortului locatarilor, reducerea zgomotului si prafului provenit de la traficul auto;

Art. 5 - Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice au următoarele obligații:

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcții provizorii sau permanente zonele inventariate ca spații verzi

Aplicare in prezenta documentatie: pe terenul supus actualei remodelari nu se afla arbori, arbusti, aranjamente florale sau plante, exista pe alocuri numai vegetatie spontana; lucrarile propuse se refera la lucrari de circulatie rutiera si pietonala in incinta, la parcuri si spatii verzi, care vor spori siguranta in exploatare si calitatea mediului.

Art. 6 – Persoanele juridice au următoarele obligații:

a) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;

b) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu cele ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;

c) să nu diminueze suprafețele inventariate ca spații verzi.

Aplicare in prezenta documentatie: lucrarile propuse pentru spatii verzi asigura integritatea, refacerea si ingrijirea, se fac propuneri de imbunatatirea amenajarii acestora; se va pastra aceeasi suprafata de spatii verzi inventariate Sexistenta = 209,93mp =< Spropusa = 211,53mp (suprafata spatii verzi remodelate, plantate).

Art. 7 - Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

Aplicare in prezenta documentatie: se respecta toate aceste puncte.

Art. 8 - (1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

Art. 12 - (2) Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.

(3) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

(4) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

Aplicare in prezenta documentatie: propunerile de amenajare cu spatii verzi ca utilitate publica a terenului proprietate publica a Primariei municipiului Piatra Neamt, se vor executa de catre proprietarii imobilelor NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A, prin asociere cu Primaria Municipiului Piatra Neamt, obtinerea Autorizatiei de construire pentru proprietar Primaria Piatra Neamt, care ramane proprietar. Astfel Primaria Piatra Neamt va ramane proprietar, dar proprietarii loturilor invecinate, interesati de imbunatatirea calitatii vietii locatarilor vor amenaja si ingriji spatiile verzi propuse.

Art. 16 - (1)Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

Art. 17 - (1)Obligația organizării și conducerii registrelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale.

(2)Registrul local al spațiilor verzi este un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale tuturor spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate.

Art. 18 - (4)Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Aplicare in prezenta documentatie: propunerile de amenajare a terenului proprietate publica a Primariei municipiului Piatra Neamt, nu schimba destinatia, dar lucrarile propuse vor reabilita calea de acces, parcarile si spatiile verzi, acestea fiind in avansata stare de degradare si imposibil de utilizat.

Art. 19 - (1)Activitățile de administrare și gospodărire a spațiilor verzi subordonate autorităților administrației publice locale sunt finanțate din bugetul local pentru:

a)cheltuielile legate de regenerarea, paza și protecția spațiilor verzi și pentru tratamentele fitosanitare recomandate de unitățile fitosanitare locale pentru protecția plantelor;

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.9. Derogarea privind interzicerea schimbării destinației și reducerea suprafețelor spațiilor verzi o constituie lucrarile pentru utilitate publica, fiind permisa amplasarea pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu....dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.*)

Aplicare in prezenta documentatie: se pastreaza destinatia, se dispun spatiile verzi pe acelasi amplasament, cu prioritate pentru protectia locatarilor, pe perimetrul amplasamentului, spre Str. Petru Movila.

5.3. Este interzisa schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori stramutarea spațiilor verzi. Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publica, stabilite in baza documentatiilor de urbanism, aprobate conform legislatiei in vigoare.

Aplicare in prezenta documentatie: S spatii verzi existente=209,93mp <=S spatii verzi propuse pe acelasi amplasament proprietate domeniul public =211,53mp.

5.11. Parcaje – Se interzice autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare, daca acestea nu se pot asigura in incinta proprietatii, si dacă nu exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotarari ale Consiliul Local Municipal pentru utilitate publica.

6.20. Parcaje - Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotarari ale Consiliul Local Municipal, la propunerea Comisiei municipale de fluidizarea circulatiei si promovate de către primar, conform legii.

Parcarea autovehicolelor se admite, de regula, in zone special amenajate, in afara benzilor de circulatie si a trotuarelor, amplasate de comun acord cu politia rutiera.

Aplicare in prezenta documentatie:

- **spatii verzi, alei pietonale si ocazional carosabile, parcarile** se vor amplasa conform planurilor atasate si descrierilor prezentei documentatii Faza PUZ si dupa obtinerea Autorizatiei de construire.

Respectiv aceeasi suprafata de spatii verzi, alei pietonale si ocazional carosabile de interes public, folosite de locatari si persoane cu dezabilitati ce necesita insotitor si scaun mobil si fiind imperios

necesare pentru intervenție în caz de urgență pentru mașina pompierilor, salvare, mașina de colectare deșeurilor menajere.

Respectarea și aplicarea în proiectarea a Caracteristicilor geofizice ale amplasamentului:

a. Date climatice

Conform **CR 1-1-4-2012**—încărcări date de vânt construcția se încadrează în zonă cu presiunea de referință a vântului mediata pe min. 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență, de 0,50 kPa. Conform **codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-3-2012 din 27.12.2005**- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $S(0,k) = gz=2$ KN/mp

b. 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
- accelerația de proiectare a terenului este $a_g = 0,25g$
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

Categoria de importanță a construcției stabilită conform Ordinului M.L.P.A.T. București nr. 31/ N din 2 oct. 1995 este "C"- Normală.

c. Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

Structura geologică de la CTN:

- 0,00m-1,00 m = umpluturi cu grosimi variabile (pietris nisipos, rar bolovăniș, rar alioarie)
 - 1,00m-2,00 m = argile vinete și maronii;
 - 2,00m-3,30m-3,70m = argile amestecate cu pietriș și bolovăniș;
 - 3,30m-3,70m = s-a întâlnit roca de fundare cu duritate extremă
 - nivelul hidrostatic al apelor subterane nu a fost întâlnit până la roca la adâncimea de 3,30m-3,70m;
 - roca de fundare este supusă unor infiltrații minime de 0,30m-0,40m / 24 ore.
- $\bar{p}_{conv} = 400$ kPa.

3.2. Prevederile PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1020 / 17.12.2020 emis pentru S.C. STEF EDIL CDP S.R.L și Certificatului de Urbanism nr. 1000 / 11.12.2020 emis pentru S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., zona studiată este încadrată conform P.U.G. în UTR 3-Sarăta, în subzona L2a (locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2E, situate în afara zonei protejate).

Zona în studiu este situată în apropiere de un complex comercial important al municipiului. Pe zona studiată există teren liber de construcții pentru amplasarea noului imobil și imobile de locuințe colective existente. Apropierea de Str. Petru Movila reprezintă un avantaj, datorită facilității de organizare a acceselor și de racordare la rețelele tehnico-edilitare. De asemenea, situarea în cadrul municipiului, cu acces rapid la zona turistică și centrală, face investiția propusă deosebit de atractivă.

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamț, prin prezenta documentație se propune Schimbarea subzonei funcționale din L2a în M1a, pentru îndeplinirea unor indicatori urbanistici echilibrați pentru toate cele trei loturi cuprinse în studiu și pentru translatarea centrului de interes pentru public și investitori în viitor, în partea de vest a municipiului, unde se află terenuri libere de construcții, pe care se pot construi cartiere de blocuri cu locuințe și funcțiuni complementare / mixte.

Subzona funcțională L2a (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție)

Utilizări admise (L2a): -locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+1^E și maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comert, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turism, self service, self care, aspirare etc., instituții și servicii publice sociale, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționari (L2a): se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei.

Utilizări interzise (L2a) - se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22⁰⁰, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-

gros, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, creșterea animalelor pentru subzistență, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, stații de betoane, 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 apelor meteorice.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (L2a)

- POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 40%.
- CUT maxim pentru înălțimi $P+1^E = 0,8$ (mp ADC/mp teren)
- CUT maxim pentru înălțimi $P+2^E = 1,2$ (mp ADC/mp teren)

M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de $P+4^E - P+10^E$, cu accente mai înalte

Utilizari admise (M1a): instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, institutii bancare, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate - scuaruri, grădina de cartier, blocuri locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale, locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim $P+2^E$, 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 - scuaruri, grădina de cartier;

Utilizari admise cu conditionari (M1a): toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă; se admit accentele înalte condiționat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul la carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

Utilizari interzise (M1a, M1b, M2): 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 de reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor de distribuție carburanți, curățătoarii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzare a 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 terasament 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;

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (M1a)

P.O.T. maxim 60%, M1a - CUT maxim = 6,6 (mp ADC/mp.teren)

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt - ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- M1a, M1b, M2 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- M1a, M1b - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de vest, se dezvolta relative pe teren plat in 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 limitata de prezenta constructiilor adiacente. Terenurile libere de constructii se vor amenaja cu spatii verzi si plantate, dupa terminarea investitiei propuse. Este imperios necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura.

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt ARTICOLUL 13 - „SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE” „in subzonele M1a, M1b, M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, terasele utilizabile ale construcțiilor vor trebui să fie amenajate ca spații verzi, astfel: minim 75% din terasele necirculabile și 10% din terasele circulabile; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 0,6 m înălțime.” Se vor amenaja pe suprafata delimitata ca fiind domeniul public al municipiului o suprafata de 211,53mp in paralel cu Str. Petru Movila, pentru protectie fonica si de sanatate a locatarilor pentru egalarea suprafetei spatii verzi inscrise Registrul spatiilor verzi = 209,93mp).

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru zona studiata se impune pentru loturile descrise, modernizarea fondului construit existent si cresterea fondului construit propus, completat cu dispunerea de circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, retele edilitare. La data intocmirii prezentei documentatii exista acces din Str. Petru Movila spre zona studiata, aflat in stare avansata de degradare. Prin proiect se propune refacerea accesului existent, cu ramificare pe directia sud proprietatea privata NC 67440 unde se va amplasa imobilul de locuinte colective propus si pe directia vest catre cele doua imobile de locuinte colective existente pe parcelele NC 64051 si NC 54870. Se propune organizarea circulatiei auto si pietonale pe cele trei proprietati private, pentru masinile locatarilor, interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si salvarii si spatii de parcare in folosinta exclusiva pentru locatari.

În zonă funcționează rețeaua de transport auto locală, care are capacitatea de prelua surplusul de călători generat de investițiile propuse.

Diferențele de nivel se vor prelua prin sistematizare verticala prin studierea cu punc de plecare cota +319,94 NMN (cota absoluta), teren amenajat la intersectia cu Str. Petru Movila cu aducerea la acelasi nivel a terenului aflat in fata imobilelor, la cota +319,50 NMN (cota absoluta), teren amenajat in zona de nord a imobilelor existente si coborarea cotei in panta usoara spre sud la cotele (+319,50 – 318,10 – 317,95 – 317,30) NMN cota absoluta, teren amenajat.

La imbinarea dintre sistemul rutier existent pe Str. Petru Movila si accesul proiectat se va realiza un strat antifisura cu latimea de 1m. La iesirea de pe proprietatile in studiu, la intersectia cu Str. Petru Movila, pentru impiedicarea virajului la stanga, se va dispune semnalizare rutiera, conform SR 1848-2011: „Obligativu la dreapta” si „Cedeaza trecerea”.

In conformitate cu Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002 se retin articolele:

2.8.3. Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform regulamentelor locale de urbanism;
- acces la parcaje și garaje.

2.9. Accese pietonale

2.9.1. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare(scaun rulant) conform prevederilor NP 051.

In conformitate cu P 118 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor se va asigura accesul masinilor de interventie ale pompierilor.

3.4.1. Accesul carosabil si pietonal din Str. Petru Movila spre parcele NC 67440 si NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si parcela NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.

Accesul existent din Str. Petru Movila spre proprietati, aflat in stare grava de deteriorare, la cota la cota +319,94 NMN (cota absoluta), se va amenaja cu o rampa pana la cota +319,50 NMN (cota absoluta), teren amenajat;

- **latime acces** din Str. Petru Movila = 6,00m / doua sensuri de circulatie, raze de racordare de 6,00m / panta 7,1%, ce va rezulta din sistematizarea verticala a terenului, cu imbracaminte asfaltica, pentru intrarea spre proprietati.

- la iesirea autovehiculelor spre Str. Petru Movila se va realiza pentru impiedicarea virajului la stanga, se va dispune semnalizare rutiera, conform SR 1848-2011: „Obligatoriu la dreapta” si „Cedeaza trecerea”.

3.4.2. Circulatii in incinta pe teren proprietate privata NC 67440,

proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pentru bloc de locuinte propus a se construi cu 45 unitati locative (din care 42UL cu S< 100mp si 3UL cu S>100mp) :

- accesul din Str. Petru Movila se va continua **spre sud** cu alee acces pentru parcela NC 67440-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. cu alee carosabila avand panta 8,6%, trotuar lat 1,20m;

- din aceasta alee se vor accesa parcarile imobilului existent situat pe parcela NCP 64051

- din aceasta alee se va asigura acces la rampa pentru parcarile situate la demisol imobil propus

- aceasta alee va continua pentru asigurarea accesului la parcarile terane dispuse pentru blocul de locuinte propus pe parcela NC 67440, avand o panta de 1,6%, trotuar cu latimea min. 1,00m si spatiu verde pe limita de proprietate cu latimea min. de 0,60m.

- **aleea carosabila** in incinta se va utiliza numai pentru circulatie locatari si in caz de emergenta masina pompieri si salvare;

- **aleea carosabila** va avea o latime variabila de 6,00m-4,00m si supralargire de intalnire cu dimensiunea de 6,50m x 11,00m;

- **trotuare** cu latimea de 1,00m-1,20m se va dispune pe marginea aleii carosabile, pe latura situata spre interiorul parcelei;

- **spatii verzi** cu latimea de 0,40m-0,50m-0,60m se vor dispune pe marginea aleii carosabile pe latura situata spre limita de est a proprietatii;

- **pentru situatii de emegenta**, masina pompierilor va folosi accesul din Str. Petru Movila si aleea carosabila din incinta; masina de pompieri va avea acces pe trei laturi ale constructiei propuse si va putea sa paraseasca incinta prin poarta dubla dispusa pe limita de sud a proprietatii, strabatand incinta S.C. DRUPO NEAMT S.A., cu iesire imediata spre Str. Apelor. (pezentam acord exprimat in forma autentica de S.C. DRUPO NEAMT S.A.);

- **accesul masinilor locatarilor spre parcare situata la demisolul blocului propus** se va asigura cu o **rampa de acces** avand latimea de 6,00m / doua sensuri de circulatie (2X3,00m) / inclinatia de 12,8% pe o lungime a rampei de 11,50m; spre limita superioara a rampei se va prevedea o inclinare de 5% pe o lungime de 4,00m si plan orizontal pe o lungime de 5,00m, la aceeasi cota cu aleea de circulatie din incinta, la intalnirea cu aceasta;

- **parcare situata in demisolul blocului propus**, va adaposti **27 locuri de parcare** pentru locatari, dispuse simetric fata de circulatia interioara, situata pe mijlocul spatiului demisolului, cu latimea de 5,50m / doua sensuri de circulatie si spatii pentru biciclete;

- **parcari la nivelul solului**, se vor dispune **13 locuri de parcare**, cu dimensiune de 2,30m x 5,00m adiacente aleii carosabile cu dimensiunea de 6,00m, asigurandu-se manevrarea;

- parcarile sunt dispuse la o distanta de 7,00m de ferestrele locuintelor;

- **total locuri de parcare pentru 42 apartamente cu S< 100,00mp+3 apartamente cu S>100,00mp se vor asigura un total de 48 locuri parcare astfel:** 40 locuri asigurate pe amplasament proprietate si diferenta de 8 locuri se vor inchiria de la S.C. DRUPO NEAMT S.A. (anexam Hotararea nr. 15/22.04.2021 a Consiliului de administratie S.C. DRUPO NEAMT S.A.) in proximitate, la o distanta mai mica de 250m, pentru a asigura un numar total de locuri de parcare = 48 apartamente;

- **circulatia pietonala** se va face pe trotuare cu latimea de 1,00m-1,20m dispuse adiacent aleilor de circulatie carosabila si in incinta spre locul de joaca si recreere;

- **finisaje pentru alee carosabila** cu imbracaminte piatra cubica marginita de borduri mici;

- finisaje pentru trotuare se vor utiliza piatra inglobata in beton;

- **surgerea apelor pluviale** se va fi asigurata cu solutie de bazin colector cu pompe si retea evacuare ape pluviale, dispusa perimetral aleii carosabile propusa in incinta pe latura de est; evacuarea se va face catre Str. Petru Movila, in retea municipiului.

3.4.3. Circulatii in incinta pe teren NC 54870 proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., NC 64051 proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si proprietate domeniul public al municipiului

Datorita degradarii acestor cai de circulatii, este imposibil accesul si parcare autoturismelor locatarilor, a masinilor de transport mobila, ambulantei si masinii de pompieri, accesul persoanelor cu handicap asistate pe terenul NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si NC 64051, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. Accesul si aleea carosabila existente pentru aceste proprietati sunt situate pe domeniul public al municipiului, sunt greu accesibile, nefunctionale, in stare avansate de degradare si pozitionata oblic fata de acces, neasigurand o raza corespunzatoare de 6,00m pentru accesul din Str. Petru Movila. Rampa betonata preia o diferenta de nivel de 1,20m, fiind flancata de ziduri de sprijin.

La momentul construirii celor doua imobile, in 1970, dezvoltarea carosabila a acestei zone s-a facut la

nivel de circulatii rutiere si pietonale pe Str. Petru Movila, fara asigurarea locurilor de parcare si accesului de emergenta. Pentru viitor, in cadrul prezentei documentatii facem propuneri pentru modernizarea accesului ramificatie din strada Petru Movila, aleilor carosabile si pietonale in incinta, cresterea numarului de locuri pentru parcare, necesare locatarilor si dispunerea corecta a spatiilor verzi, in suprafata egala cu suprafata inventariata in Registrul spatiilor verzi. Conform PUG municipiul Piatra Neamt, calea de acces si parcarile care se propun, vor fi lucrari de utilitate publica, stabilite in baza documentatiilor de urbanism, aprobate conform legislatiei in vigoare, pentru reabilitarea zonei. Realizarea lucrarilor de reabilitare si construire cale acces si parcare necesare, dispuse pe terenul proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt, proprietarii imobilelor in discutie: S.C. STEF EDIL CDP S.R.L si S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., vor face asociere cu Primaria Piatra Neamt. Pentru asigurarea functionarii prin modernizarea zonei, in folosul locatarilor se propune:

- **spre vest** se va racorda accesul din Str. Petru Movila cu o alee carosabila propusa spre cele doua constructii existente pe parcele NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A.;
- **aleea carosabila** in incinta se va utiliza numai pentru circulatie locatari si in caz de emergenta masina pompieri si salvare;
- aceasta alee va avea doua sensuri de circulatie, latimea de 5,00m, pt. acces la parcarile dispuse pe terenul paralel cu Str. Petru Movila
- **accesul spre cele doua proprietati private** se va rezolva cu ramificatie din accesul existent cu latime de 6,00m din Str. Petru Movila
- **se renunta la rampa betonata** si se va uniformiza nivelul terenului pe intreaga suprafata, la acelasi nivel a terenului aflat in fata imobilelor, la cota +319,50 NMN (cota absoluta), teren amenajat.;
- **construirea de ziduri de sprijin** la limita parcarilor pentru diferenta de nivel spre Str. Petru Movila;
- **dispunerea de parcare:**

- **19 locuri pentru 19 apartamente cu S< 100,00mp** din care 11 locuri de parcare pe teren proprietate privata S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si 8 locuri pe teren proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt, in continuarea proprietatii, pe cheltuiala investitorului S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., cu utilitate publica (se vor inchiria de catre locatari de la proprietar municipiul Piatra Neamt);

- dupa executarea lucrarilor de catre S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., locatarii vor inchiria de la proprietar municipiul Piatra Neamt) locurile de parcare astfel: diferenta de 8 de locuri de parcare va inchiria de locatari S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si 3 locuri de parcare va inchiria delocatari S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. de la Primara Piatra Neamt;

- parcarile blocului existent pe lot NC 64051, in numar de 13, sunt dispuse pe latura sudica si vestica a proprietatii la o distanta de 6,00m - 7,80m de ferestrele locuintelor;

- parcarile blocului existent pe lot NC 54870 vor fi dispuse la o distanta de 5,00m de ferestrele locuintelor de la etaj 1 (masurat pe ipotenuza de la parcare la fereastra) si 4,30m de la parcare la perete demisol (masurat in plan proiectie) ;

- **finisaje pentru alee carosabila** cu imbracaminte piatra cubica marginita de borduri mici;

- finisaje pentru trotuare se vor utiliza piatra inglobata in beton;

- **scurgerea apelor pluviale** se va fi asigurata cu solutie de drenaj in lungul aleilor propuse si parcare propuse ampasata pe latura de nord.

- **se va reglementa circulatia juridică a terenurilor**, prin asociere intre proprietari si Primaria Piatra Neamt, in vederea executiei circulatiei carosabile in incinta, parcare in incinta si a accesului din Str. Petru Movila. Suprafata totala teren domeniul public al municipiului Piatra Neamt = 665,52mp (inclusiv suprafata spatii verzi inscrite in Registrul spatiilor verzi = 209,93mp). Se vor amenaja pe suprafata delimitata ca fiind domeniul public al municipiului o suprafata de 211,53mp in paralel cu Str. Petru Movila, pentru protectie corecta fonica si de sanatate a locatarilor.

3.5. Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform PUG Municipiul Piatra Neamt, zona studiata este incadrata in UTR 3-Sarata, functiunea mixta, subzona **L2a** (locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2E, situate in afara zonei protejate). 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 dominantă a zonei va fi de **M1a** (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de D+P+5E+Terasa partial circulabila – D+P+4E+M). Suprafata zonei studiate isi va schimba destinatia subzonei functionale din L2a in M1a. In limitele studiate de prezentul PUZ cu suprafata totala de 0,568 ha, S.C. STEF EDIL CDP S.R.L este proprietar pentru 0,2272ha. Proprietatea NC 67440 - S.C. STEF EDIL CDP S.R.L este majoritar libera de constructii.

Pe amplasament exista o constructie C1, propusa pentru demolare, pentru care s-a obtinut Autorizatie de demolare nr. 140/20.05.2021 de la Primaria Piatra Neamt

Pe latura de nord proprietatea NC 67440 - S.C. STEF EDIL CDP S.R.L se invecineaza cu cele doua loturi NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si NC 64051 proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pe care exista doua blocuri de locuinte colective. Pe latura de est se invecineaza cu proprietati private, terenuri libere de constructii, locuinte unifamiliale si Sediul administrativ S.C. DRUPO NEAMT S.A. Pe latura de vest exista teren liber de constructii, proprietate privata SC DEDEMAN S.R.L.

Prin realizarea investitiei, pe lotul NC 67440, beneficiarul si proprietarul terenului, S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. propune construirea unui imobil care va avea destinatia de locuire, cu regim de inaltime D+P+5E+T partial circulabila. Se vor construi un total de 45 unitati locative = apartamente de doua si trei camere dispuse la parter si etajele 1 - 5 si terase circulabile pentru apartamentele etajului 5, dispuse la nivelul acoperisului tip terasa verde. Imobilul se va amplasa in localitatea Piatra Neamt, cu regim de inaltime D+P+5E+Terasa partial circulabila. Demisolul va adaposti 27 locuri de parcare, spatii tehnice, incapere pentru biciclete, boxe si incaperea pentru deseuri menajere.

Prin realizarea investitiei pe lotul NC 54870, beneficiarul si proprietarul imobilului, S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. propune pentru blocul de locuinte existent: modernizare, mansardare si reabilitare termica, recompartimentare interioara si modificarea regimului de inaltime D+P+4E prin mansardarea constructiei existente, rezultand un regim de inaltime D+P+4E+M.

În incinte vor fi amenajate circulatii carosabile si pietonale, locuri de parcare pentru utilizatorii clădirilor, împreună cu accesul carosabil și pietonal din Str. Petru Movila, descris la Pct. 3.4/3.4.1./3.4.2./3.4.3.

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

Se va reglementa regimul juridic pentru utilizarea terenului proprietate domeniul public al municipiul Piatra Neamt, necesar pentru amenajare unor alei carosabile, trotuare, parcuri, reamenajare spatii verzi, cu utilitate publica si care ar rezolva problemele urbanistice ale zonei studiate. **Folosinta terenurilor care sunt proprietatea domeniul public al municipiului,** se va reglementa in vederea folosintei cu utilitate publica, a circulatiilor si parcarilor propuse, **cu pastrarea regimului juridic domeniul public al municipiului. Utilizarea se va face** de catre locatari prin inchiriere de la Primaria Piatra Neamt. Executarea acestor lucrari se va face prin asocierea proprietarilor imobilelor NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A, cu Primaria Municipiului Piatra Neamt, obtinerea Autorizatiei de construire pentru proprietar Primaria Piatra Neamt. Costurile vor fi suportate de S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si la finalizare se vor preda spre folosinta Primariei Piatra Neamt.

3.5.1. Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **M1a** (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de D+P+5E+Terasa partial circulabila si D+P+4E+M).
- **„T1”**- subzona cailor de comunicatii rutiere existente si propuse si parcaje, propuneri de remodelare urbana realizare accese carosabile, parcaje de resedinta si de serviciu necesare conform normelor in vigoare).

Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Petru Movila, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;

- **„V1”**-zone cu spatii verzi existente si propuse, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

Reglementarile zonale se referă la functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

3.5.2. Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil și pietonal din Str. Petru Movila, descris la pct 3.4 / 3.4.1 / 3.4.2 / 3.4.3.
- pentru zona rezidențială propusă se vor organiza spații pentru parcare în incintă conform normativelor.
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente strazilor existente si alei propuse de incinta

3.5.3. Regimul de înălțime Conform Aviz de oportunitate nr. 29/26.03.2021

- a. proprietate NC 67440 - Steren = 2272,00 mp - constructie noua propusa = Locuinte colective D+P+5E+Terasa partial circulabila **Hmax. = 21,00m (CTA)**
- b. proprietate NC 54870 - constructie existenta locuinte colective propus mansardare D+P+4E+M **-Hmax. = 22,50m (CTA)**

3.5.4. Finisaje

- **finisajele exterioare** -fatade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori alb, bej, gri, ocru, gri, accente decorative caramiziu, rosu-bordo; tamplarie gri-antracit

- invelitoare tip sarpana –tabla profilata tip tigla **pt. imobil NC 54870**

- învelitoarea tip terasa verde, partial circulabila **pt. imobil NC 67440**

Învelitoare din tigla, tabla tip tigla, culoare gri închis si terasa, pergole retractabile, sticla si piatra.

- colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza cu ajutorul unui sistem de tubulatura interioara, jgheaburi, burlane si rigole.

3.5.5. 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.

3.5.6. Sistemul de evacuare deseuri.

Salubritatea se va asigura, pentru proprietate NC 67440, prin dispunerea in subsolul blocului a unei incaperi destinate deseurilor menajere, in vecinatatea caii de acces in demisol, ce vor fi evacuate prin contract cu societate de salubritate, autorizata.

Salubritatea se va asigura, pentru proprietate NC 54870, prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele. Se vor dispune platforme gospodaresti si europubele dispuse la min. 10m de constructii, conform normelor sanitare și de protecție a mediului, iar evacuarea 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 colective	0,070	12,33	0,14	24,65
teren liber neconstruit	0,405	71,30	0,093	16,37
circulații carosabile și pietonale, parcuri	0,072	12,67	0,211	37,14
spații verzi	0,021	3,70	0,124	21,84
TOTAL	0,568	100,00	0,568	100,00

3.5.8. INDICATORI URBANISTICI

- S teren zona studiata prin PUZ = 5682,00mp

POT existent= 12,00%, POT propus = max. 50%

CUT existent = 1,00, CUT propus = max. 3,5

-proprietate NC 67440 - Steren = 2272,00 mp

constructie propusa = Locuinte colective D+P+5E+Terasa partial circulabila

Sc = 708,58mp (inclusiv logii si balcoane)

Sd = 4760,00mp (exclusiv logii si balcoane)

POT exist. = 9,5%, POT propus = max. 50%

CUT exist. = 0,09, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 21,00m (CTA)

- proprietate NC 54870 - Steren = 793,00mp + 85,00mp=878,00 mp

constructie existenta locuinte colective propus mansardare D+P+4E+M

Sc exist. = 378,00mp, Sc propus = 398,00mp (inclusiv balcoane)

Sd exist. = 1890,00mp, Sd propusa 2270,00 (exclusiv logii si balcoane)

POT exist. = 47,67%, POT propus = max. 50%

CUT exist. = 2,38, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 22,50m (CTA)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea retelelor tehnico edilitarea in zona studiata se va realiza prin investitia beneficiarului (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale) In prezent, in zona amplasamentului studiat, exista retea de distributie apa potabila, canalizare menajeră, energie electrică și gaz, canalizare pluviala.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor uzate menajere a obiectivului propus, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor pluviale ce se vor colecta de pe suprafata invelitorii, si de pe suprafata cailor de circulatie din incinta va fi format cu un sistem de bazin colector +canalizare pluviala spre Str. Petru Movila dispusa pe laturile de nord si est.

Agentul termic pentru incalzire care se va utiliza este combustibil gazos care va alimenta centrale individuale de apartament.

Rețele de alimentare cu gaze exista in proximitate si se vor extinde.

Retele electrice subterane si aeriene sunt existente, pentru asigurarea racordului necesar al viitoarei constructii.

Retele de telecomunicatii – nu este cazul

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Construcția propusa, prin funcțiunile ei nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.).

Pe zona amplasamentului terenul prezintă o zonă de platou. Ținând cont de configurația terenului și pentru a deranja cat mai puti vecinii se propune plantarea de vegetatie decorativa.

În ceea ce privește mersurile de protectie a mediului se vor rezolva separat pentru perioada de executie si perioada de exploatare.

Calitatea solului - In perioada de executie se va urmari cu atentie impiedicarea poluarii solului, cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare, epurarea și evacuarea apelor uzate vor fi preluate de canalizarea menajeră și pluvială locală propusă pe amplasament.

Se va proteja fonic mediul prin limitarea locului si orarului de funcționare ale șantierului.

Deseurile se vor gestiona si indeparta cu grija periodic de pe amplasament astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei.

Dupa finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidentă.

Pentru buna exploatare a imobilului dupa receptive, se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în parametri admisi. Se vor formula masuri privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore. imperios necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Au fost identificat în zona terenul proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt ce trebuie studiat ca obiectiv de utilitate publică, lucrarile fiind necesare reabilitarii si functionarii zonei, situate la intrarea in municipiu, a turistilor si utilizatorilor ce vin din directia Bicz-Durau, Valea Muntelui. Prin asigurarea acceselor pietonale, carosabile, parcar, spatii verzi, imobilele existente vor putea fi locuite si modernizate, imbunatatind imaginea municipiului.

Sunt necesare racordarea la căile de circulatie, extinderi și branșări la retele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit si spatiilor adiacente. Prin valorificarea potențialului zonei datorită vecinătății cu o zone de locuire se da posibilitatea exinderii cadrului construit modern, adaptat cerintelor actuale de confort si sanatate.

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al mun. Piatra Neamț si corespund cu politica locala de dezvoltare. Principale prioritati de interventie constau in realizarea cailor de comunicatii si echipare tehnico-edilitara si refacerea spatiilor verzi inexistente. Functiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie. Investițiile propuse sunt integral private și vor duce la creșterea numărului de spații de locuire noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe colective existente.

Terenul aflat în prezent în mare parte în stare de degradare (teren liber, cu vegetație spontană) va putea fi valorificat. În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

PROIECTANT GENERAL – B.I.A. PANAITESCU ADINA

Coordonator urbanism P.U.Z. - arh. Teodora Ropotica

Proiectant arhitectura si urbanism - arh. Adina Panaitescu

Proiectant retele tehnico-edilitare - ing. Codrina Mihailescu

- ing. Constantin Galan



VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legala a elaborarii
- 1.3 Domeniul de aplicare

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

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
- 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

PIESE DESENATE

NR. PLANȘĂ	TITLU PLANSA	SCARA
U0'	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/5000
U 0	PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANA	1/500
U 1	SITUATIA EXISTENTA	1/500
U 2	REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE	1/500
U 3	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1/500
U 4	SITUATIA TERENURILOR	1/500



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

**Locuinte colective, Schimbare subzona functionala L2a in M1a –
Str. Petru Movila, Nr. 25A, Piatra Neamt**

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicare **P.U.Z. Locuinte colective, Schimbare subzona functionala L2a in M1a** – Str. Petru Movila, Nr. 25A, Piatra Neamt.

R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000
- Legea nr. 350/2001/2020 privind Amenajarea teritoriului si urbanism cu modificarile si completarile ulterioare / 2020
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 (republicata) - Regulament general de urbanism
- Legea nr. 287/2009 - Codul civil - Sectiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615
- Legea locuintei 114/1996/2019 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002
- Legea mediului 292/2018
- Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu si protectie civila, HGR 862/2016- Categoriile de constructii / adaposturi protectie civila
- Normativ proiectare si executare adaposturi de protecție, ,
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
- Legea 448/06.12.2006 (republicata) privind protectita si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Legea 24/2007 (actualizata) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului P.U.Z. și odata aprobat, împreună cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației locale.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Amplasarea noii construcții pe lot NC 67440 și modernizarea construcției existente pe lot NC 54870 nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural.

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

2.1.1. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

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

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face în sistem centralizat în rețelele existente în zona și pe amplasamente.

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

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

Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

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

- *Salubritate – generalități*

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire

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

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

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă fără să afecteze proprietățile învecinate.

Deseurile rezultate din lucrările de construire și ambalajele materialelor vor fi colectate selectiv în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

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

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

2.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili:

POT, CUT, Hmax. stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării elementarilor din Regulamentul General de Urbanism

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția aceluia care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

- asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.
- autorizarea executarii lucrarilor se va face respectand prevederile prezentului RLU, care a fost intocmit Conform PUG municipiul Piatra Neamt pentru subzone functionala M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4^E - P+10^E, cu accente mai înalte

2.2.4. Utilizari admise (M1a): instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier, lăcașuri de cult, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, institutii bancare, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate - scuaruri, grădina de cartier, blocuri locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberele, locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2^E, comerț cu amănuntul, comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri, pensiuni, agenții de turism, lăcașuri de cult, parcaje la sol si spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

2.2.5. Utilizari admise cu conditionari (M1a): toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata constructiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă; se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de institutiile de invatamant; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; toate functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

2.2.6. Interdictii definitive de construire (M1a, M1b, M2): activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activitati industriale si prestari servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu exceptia anexelor, depozitare en gros, stații reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti, curățătorii chimice cu exceptia celor ecologice, platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale refolosibile, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice, 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 apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență. Zonele de protecție sanitară între zonele funcționale și în raport cu locuințele s-au stabilit ca formă, mărime și mobilare pe baza legislatiei si nu sunt necesare studii suplimentare de impact sau insorire.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.);

2.3.2. regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

- **regim de aliniere propus pentru constructie propusa pe lot NC 67440** – linia de demarcatie distanta intre axul Strazii Petru Movila si limita constructiei = 62,00m;

- **regim de aliniere propus pentru constructie existenta pe lot NC 54870** – linia de demarcatie distanta intre axul Strazii Petru Movila si limita constructiei existente + balcoane propuse = 28,80m;

- **regim de aliniere existent pentru constructie existenta pe lot NC 64051** – linia de demarcatie distanta intre axul Strazii Petru Movila si limita constructiei existente + balcoane = 21,40m

2.3.3. retragere minimă constructie propusa fata de aliniament lot NC 67440 = 63,00m fata de limita axului Strazii Petru Movila;

2.3.4. retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru; minim 2,00m pe latura de vest a amplasamentului, de la limita proprietatii la ferestre si min. 1,00m de la limita proprietatii la limita balconului cu latura neparalela cu limita proprietatii);

- se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale ale pompierilor;
- constructiile vor putea fi accesate pe trei laturi in caz necesitate de interventie a masinii de pompieri.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.)
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)
- rețeaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elab. studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta-C 242 / 1993.
- organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si prezentei documentatii P.U.Z.
- terenul studiat are asigurat accesul auto si pietonal din Str. Petru Movila.
- in incinte sunt propuse, amenajare alei carosabile, pietonale, locuri de parcare pentru locatari conform plansa U2 –Reglementari urbanistice si Memoriu P.U.Z.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze) cade în sarcina beneficiarului.

2.5.1 autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte fonduri, este interzisă.

2.5.2 autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de investitorii interesați.

2.5.3 se interzice punerea în funcțiune a unei unități dacă nu are asigurată infrastructura edilitară;

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului;
- canalizarea apelor uzate: apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului;
- canalizarea pluviala se va realiza partial in sistem propriu prin lucrari de drenaj, partial se vor fi directiona prin pompare în rețeaua municipiului, pe Str. Petru Movila;
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă;
- energia termică: agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan;
- gaze natural: alimentarea cu combustibil gazos se va face din rețeaua municipiului;
- salubritate: platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa astfel încât să fie îndeplinite condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (minim 10,00m față de ferestre locuințe).

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.6.1 Forma si dimensiunile terenului

Terenurile existente permit amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Forma si dimensiunile terenului studiat corespund amplasarii constructiilor proiectate (locuințe colective), asigurarii acceselor carosabile si pietonale din drumul public, realizarii locurilor de parcare aferente functiunii propuse precum si a spatiilor verzi minim 2mp/locatar.

2.6.2 Regimul de inaltime al constructiilor

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

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

Inaltimea maximă a constructiilor propuse, stabilita pe baza criteriilor de functionalitate, va fi:

- S teren zona studiata prin PUZ = 5682,00mp

POT existent= 12,00%, POT propus = max. 50%

CUT existent = 1,00, CUT propus = max. 3,5

-proprietate NC 67440 - Steren = 2272,00 mp

constructie propusa = Locuinte colective D+P+5E+Terasa partial circulabila

Sc = 708,58mp (inclusiv logii si balcoane)

Sd = 4760,00mp (exclusiv logii si balcoane)

POT exist. = 9,5%, POT propus = max. 50%

CUT exist. = 0,09, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 21,00m (CTA)

- proprietate NC 54870 - Steren = 793,00mp + 85,00mp=878,00 mp
 constructie existenta locuinte colective propus mansardare D+P+4E+M
 Sc exist. = 378,00mp, Sc propus = 398,00mp (inclusiv balcoane)
 Sd exist. = 1890,00mp, Sd propusa 2270,00 (exclusiv logii si balcoane)
 POT exist. = 47,67%, POT propus = max. 50%
 CUT exist. = 2,38, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 22,50m (CTA)

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

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

2.6.3 Coeficienti urbanistici

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

- **P.O.T. maxim – 50%** , **C.U.T. maxim – 3,50**

2.6.4 Aspectul exterior al constructiilor

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

Prescriptiile vor urmari:

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

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

2.7.1.1. pentru lot NC 67440 - proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pentru bloc de locuinte propus a se construi cu 42 unitati locative cu S< 100mp +3 unitati locative cu S> 100mp:

- **parcare situata in demisolul blocului propus**, va adaposti **27 locuri de parcare** pentru locatari, dispuse simetric fata de circulatia interioara, situata pe mijlocul spatiului demisolului, cu latimea de 5,50m / doua sensuri de circulatie.

- **parcari la nivelul solului**, se vor dispune **13 locuri de parcare**, cu dimensiune de 2,30m x 5,00m adiacente aleii carosabile cu dimensiunea de 6,00m, asigurandu-se manevrarea;

- parcarile sunt dispuse la o distanta de 7,00m de ferestrele locuintelor;

- **total de 48 locuri de parcare pentru 45 apartamente se vor asigura astfel: 40 locuri asigurate pe amplasament si diferenta de 8 locuri se va inchiria de proprietar in proximitate cu contract in forma autentica**, la o distanta mai mica de 250m;

2.7.1.2. pentru lot NC 54870 - proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. pentru bloc de locuinte existent propus pentru modernizare si mansardare avand 19 unitati locative cu S< 100mp :

- **total 19 locuri de parcare pentru 19 apartamente cu S< 100,00mp** din care 11 locuri de parcare pe teren proprietate privata S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si 8 locuri se vor inchiria de locatari de la proprietar Primaria Piatra Neamt, pe teren proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt, in continuarea proprietatii, pe cheltuiala investitorului S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., cu utilitate publica, pentru proprietar municipiul Piatra Neamt;

- S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. si S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. vor face dovada executarii prin asociere cu Primaria Piatra Neamt a diferentei de 8 de locuri de parcare si respectiv 3 locuri de parcare;

- parcarile blocului existent pe lot NC 64051, in numar de 11 sunt dispuse la o distanta de 6,20m - 7,80m de ferestrele locuintelor, pe latura de sud a amplasamentului;

- parcarile blocului existent pe lot NC 54870 sunt dispuse la o distanta de 5,00m de ferestrele locuintelor de la etaj 1 (masurat pe ipotenuza de la parcare la fereasta) si 4,30m de la parcare la perete demisol (masurat in plan proiectie).

2.7.2. Spatiile verzi si plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite, neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate, plantate cu arbuști

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

- Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt ARTICOLUL 13 - „SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE” „in subzonele M1a, M1b, M2 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate,

terasele utilizabile ale construcțiilor vor trebui să fie amenajate ca spații verzi, astfel: minim 75% din terasele necirculabile și 10% din terasele circulabile; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 0,6 m înălțime.”

- se vor amenaja pe suprafața delimitată ca fiind domeniul public al municipiului o suprafață de 211,53mp în paralel cu Str. Petru Movila, pentru protecție fonică și de sănătate a locatarilor pentru egalarea suprafeței spațiilor verzi înscrise Registrul spațiilor verzi = 209,93mp, asigurând confortului locatarilor, reducerea zgomotului și prafului provenit de la traficul auto;

- se vor executa lucrări de îngrijire a spațiilor verzi, prin grija proprietarilor

- propunerile de amenajare a terenului proprietate publică a Primăriei municipiului Piatra Neamț, se vor executa de către proprietarii imobilelor NC 64051-proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. și NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A, prin asociere cu Primăria Municipiului Piatra Neamț, după obținerea Autorizației de construire pentru proprietar Primăria Piatra Neamț, care rămâne proprietar pe spațiile verzi amenajate ca utilitate publică, pentru ridicarea nivelului estetic al zonei și de sănătate a populației.

- se vor amenaja spații verzi pe lotul NC 67440 - proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pe o suprafață de 620,00mp

- se vor amenaja spații verzi pe lotul NC 54870, proprietate S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A pe o suprafață de 220,00mp

2.7.3. Imprejmuri

Se vor respecta următoarele reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri la stradă cu partea inferioară plină, iar cea superioară transparentă și dublate spre interior cu gard viu;

- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de maxim 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Unități și subunități funcționale - Zonificare funcțională:

- **L2a** (locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2E, situate în afara zonei protejate).

- **M1a** (subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de D+P+5E+Terasă parțial circulabilă și D+P+4E+M).

- „**T1**”- subzonă cailor de comunicații rutiere existente și propuse și parcaje, propuneri de remodelare urbană realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare).

Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Petru Movila, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent străzii menționate;

- „**V1**”-zone cu spații verzi existente și propuse, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

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

Intocmit

PROIECTANT GENERAL – B.I.A. PANAITESCU ADINA

Coordonator urbanism P.U.Z. - arh. Teodora Ropotica

Proiectant arhitectura și urbanism - arh. Adina Panaitescu

