



STR. LILIACULUI NR. 52
 COD POSTAL - 610090
 PIATRA NEAMT
 J27/1524/2004
 RO 16911024
 CAPITAL SOCIAL - 200RON
 TEL/FAX - 0333/401230
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



Denumirea lucrării	P.U.Z. in vederea LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
Amplasament	Sola 31, parcela 313/51. Nr cad. 64395, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Beneficiar	Trandabat Constantin
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<u>PUZ</u>
Numar contract	489-44/2021

S.C. "ARHITECT 3 D " S.R.L.	arh. Ionel Ciurea
S.C. "GECO PROIECT " S.R.L.	ing. Georgiana Bucuresteanu

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."ARHITECT 3 D "S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
GIUREA@ARHITECT3D.RO



CUPRINS

P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1 Date climatice
 - 3.1.2 Date seismice
 - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
GIUREA@ARHITECT3D.RO



MEMORIU DE URBANISM

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI |
| - Beneficiar | - TRANDABAT CONSTANTIN |
| - Amplasament | - Sola 31, parcela 313/51. Nr cad. 64395, mun. Piatra
Neamț, jud. Neamț |
| - Proiectant | - ARHITECT 3 D S.R.L. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 89-44/2021– faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 64395 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizat și destinat amplasării de locuințe individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, împrejurimi), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri agricole, terenuri destinate locuințelor și funcțiunilor complementare, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona de EST a cestuia și se afla în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism nr. 447/10.06.2021, terenul este încadrat în **UTR 11 – GARA VECHE** - funcțiunea dominantă: rezidențială, subzona L1c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2e situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E și maxim P+2E, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspiratoare etc; institutii și servicii publice; mspatii verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje..

Utilizări admise cu condiționări (L1c): se admit funcțiuni comerciale, alimentații publice și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 m; realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edificate, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente..

Utilizări interzise (L1c): funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit

după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații service de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 74/2019.

Au fost întocmite studii de teren (studiu topo și geotehnic).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului P. Neamț jud. Neamț

Terenul studiat se învecinează la:

- N-E: drum de exploatare;
- S-E: NC 63288;
- S-V: drum de exploatare;
- N-V: Rusu N. Neculai.

Folosința actuală a terenului este arabil.

2.2. Evoluția zonei

În ultima perioadă se constată creșterea interesului pentru locuințe individuale, mai ales în zone ale municipiului mai puțin aglomerate. Faptul că zona păstrează caracterul preponderent rezidențial este un avantaj în opțiunea populației. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare din punct de vedere rezidențial.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stanisoara. În partea de E a localității Piatra Neamț se află muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absolută și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ îngustă a paraului Cuejdiu. Din punctul de vedere al florei și vegetației, zona de intravilan studiată este utilizată în cea mai mare parte pentru pășune și culturi agricole.

Clima este temperat-continentală: - sectorul de provincie climatică cu influență baltică / de ariditate; - regiunea climatică de munte joasă și mijlocii / de dealuri și podisuri; - domeniu topoclimatic de pădure și pajisti montane / de pădure și pajisti deluroase; - topoclimat principal de depresiune și culoare depresionară / de versant adăpostit față de circulația de vest. Temperatura medie anuală este de 8,2°C. Precipitațiile multianuale sunt de 545 mm. Direcția predominantă a vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului este de 3,5 m/s.

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat”, odată cu restrângerea activității platformei Savinesti și dezafectarea în cea mai mare parte a zonei industriale ce borda râul Bistrita.

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

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale.

2.4. Circulația

Terenul studiat pe care se dorește amplasarea investiției, are acces la str. Ciocarliei pe latura de nord-est prin drumul de exploatare existent și pe latura de sud-vest tot printr-un drum de exploatare.

În prezent, în zona amplasamentului, drumul de exploatare este neamenajat.

Traficul este redus, fiind compus în principal din riverani, zona fiind slab populată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri a caror destinație este de arabil. Zona învecinată pe latura de est este neconstruită, iar pe laturile de nord și sud prima locuință este la circa 35m. Terenurile adiacente sunt folosite pentru culturi agricole sau pentru pășunat.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REIESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Terenuri agricole cultivate	Reconversia functionala a zonei existente, in zona pentru locuințe individuale
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fondul construit existent in zona este alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara coerență	Reglementarea zonei din punct de vedere al condițiilor de amplasare - alinieri, retrageri
Circulații auto si pietonale	Tramă stradală nedefinită Lipsa trotuare, piste pentru biciclete;	Organizarea circulațiilor si acceselor auto si pietonale. Lărgirea și modernizarea tramei stradale
Rețele utilități	In zona amplasamentului nu exista utilitati	Zona este prevazuta in PUG pentru execuția extinderilor pentru rețele de utilități
Probleme de mediu	Emisii de praf datorita suprafetelor mari de terenuri neamenajate; Spatii verzi neintretinute si destructurate.	Organizare funcțională strictă, reguli de amplasare și conformare

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U1 – situația terenurilor și cuprinde terenuri proprietate privată, delimitate de terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului.

2.6. Echiparea edilitara

În prezent, zona studiată nu este deservită rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz cu posibilitatea de extindere a rețelelor existente pe strada Ciocarliei.

2.7. Probleme de mediu

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

studiată are un bun potențial rezidențial și există riscul, în cazul nerespectării regulilor de vizitare și a măsurilor impuse, ca valorile patrimoniului natural să fie afectate în mod ireversibil, de aceea se propune dezvoltarea zonei în mod controlat.

- **Calitatea climatului**

Zona climatică în care se încadrează teritoriul municipiului Piatra Neamț este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stînișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). În acest culuar este așezat orasul Piatra Neamț. Temperatura medie anuală este de 8.2°C. Volumul mediu al precipitațiilor este de 750mm/mp. Numărul mediu al zilelor cu soare de 67%. Numărul mediu de zile cu precipitații lichide este de 106,3 zile/an, iar precipitațiile solide (zăpada) sunt în medie de 300 ore/an.

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

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

- **Calitatea aerului**

Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone în construcție, cele aflate în stare de degradare sau terenuri libere necultivate. De asemenea, traficul auto din zona influențează parțial calitatea aerului. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului în zona.

- **Calitatea apei**

În zona nu există activități care să determine infestarea apei din pânzele freatice. Conform studiilor, 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.

- **Protecția nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

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

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat are asigurat accesul auto și pietonal precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor din str. Ciocarliei către drumurile de exploatare, drumuri ce necesită operațiuni de lărgire și modernizare.

Detinătorii de terenuri din zonă optează pentru modificarea funcțională (din arabil în curți-construcții) în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea localității.

Punctul de vedere al beneficiarului:

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul în lucru rezultă oportunitatea dezvoltării zonei functionale pentru locuințe, controlat și etapizat în baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatie.

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

- studiul volumetric al obiectivelor propuse în concordanță cu urmarirea îmbunătățirii aspectului vizual al zonei de proximitate.

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

- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- crearea de locuri de parcare pentru locuitorii din zonă și vizitatori;

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

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

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

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

Se vor mai reglementa următoarele:

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

Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

3.1.1 Date climatice

Zona de acțiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării si acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vantului" - NP - 082 - 04)

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

Zona de acțiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zapazii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol: $S(0,k) = 2,50\text{KN/mp}$

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

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

- zona seismică de calcul: **E**
- acceleratia de proiectare a terenului este **ag** = 0,30g
- perioada de colț **T_c** = 0,7 sec.

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu Geotehnic):

Structura geologica:

Cota strat		Grosime	Descriere litologica ¹
de la	la		
0.00	0.40	0.40	Sol vegetal
0.40	0.90	0.50	Argila bruna, rar pietris, plastic consistenta
0.90	1.90 – 2.30	1.00 – 1.40	Argila prafoasa maroniu-galbuie, plastic consistenta
1.90 – 2.30	6.00	3.70 – 4.10	Argila maronie, cu pietris, plastic consistenta

¹ Suprafata de sedimentare a stratelor prezinta discontinuitati specifice, deci local pot sa-si faca aparitia mai sus sau mai jos de cota specificata.

- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- p conv=200 kPa.

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

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform PUG mun. P. Neamț, terenul este incadrat în - funcțiunea dominantă: preponderent rezidențială, subzona L1c cu locuințe individuale mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E si maxim P+2E, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare zonei (comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspiratoare etc; institutii si servicii publice; mspatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje..

Utilizări admise cu condiționări (L1c): se admit functiuni comerciale, alimentati epublica si prestari servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 m; realizarea locuintelor, urmare a lotizarii terenurilor, este conditionata de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la retelele edilitate, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente..

Utilizări interzise (L1c): funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale refoosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe infamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații service de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosinta actuala a terenului este arabil.

Accesibilitatea bună precum si caracterul exclusiv rezidențial constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are asigurat accesul auto si pietonal precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor din str. Ciocarliei catre drumurile de exploatare, drumuri ce necesită operațiuni de lărgire și modernizare. Pentru aceasta, pe latura de nord-est si sud-vest se propune cedarea unor suprafețe de teren de circa 190 mp respectiv 203 mp pentru extinderea carosabilului și amenajarea unui trotuar adiacent.

Accesele la loturile propuse se fac din calea de acces proiectată (Lot 12) cu lățime de 6,00m și trotuare adiacente de 1,00m, care comunica cu drumurile de exploatare existente.

Traficul preconizat a fi atras de acest obiectiv este alcătuit din autoturismele proprietarilor din zonă.

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

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

Investiția propusă înseamnă lotizarea terenului în vederea amplasării de locuinte unifamiliale (cu regim de înălțime maxim S+P+2^E), împreună împrejmuirea terenului și amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă.

Amplasarea investitiilor preconizate s-a realizat pe terenul deținut de beneficiar.

Zonificare funcțională:

- „L1c” - zonă cu locuințe existente și propuse pentru care se propune un regim de inaltime maxim S+P+2^E;

- „T1” - subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje existente și propuse, zonă ce se remodelează pentru fluidizarea circulației, realizarea acceselor carosabile, parcajelor de resedinta si de serviciu necesare conform normativelor in vigoare;

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

BILANȚ TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe individuale	0.00	0.00	1.13	58.07
teren liber neconstruit	1.94	100.00	0.00	0.00

circulații carosabile și pietonale, parări	0.00	0.00	0.24	12.43
din care teren cedat dom. public al. municipiului	-	-	0.04	2.02
spații verzi și plantate	0,00	0,00	0.57	29.49
TOTAL	1.94	100,00	1.94	100.00

INDICATORI URBANISTICI

a). Indici de control

S teren proprietate	-	19400,00 mp
S 11 loturi pt. locuințe	-	7408,00 mp
S lot 12 drum, trotuare	-	1178,00 mp

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

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

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

C.U.T. maxim = 1,40

d). Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuințe **S+P+2^E**.

$H_{MAX. atic} = 10,00 \text{ m}$, $H_{MAX. COAMA} = 12,50 \text{ m}$

Pe zone functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate in regulamentul de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare în zona studiată (extinderi rețele de apă, canal, gaze naturale, electric) cade în sarcina titularului.

a) Retele alimentare cu apă potabilă și canalizare

În prezent, în zona amplasamentului studiat, există posibilitatea de extindere a rețelilor de distribuție apă potabilă, energie electrică și gaz.

Alimentare cu apă se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

În zona amplasamentului există rețea de distribuție apă stradală existentă amplasată conform planului anexat. Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor sanitari noi propuși se va realiza un tronson de conductă de alimentare cu apă din conductă Pehd 110.63, cu racordarea la conductă existentă pe strada Ciocarliei. Conductă se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț și se va monta înglobat în strat de nisip 15 cm sub și 15 cm deasupra conductei.

Contorizarea consumului de apă se va realiza individual prin intermediul unor apometre (cu caracteristici conform specificațiilor detinatorului de rețea, respectiv SC Apa Serv SA), montate în camine apometre propuse pentru fiecare lot în parte.

Canalizare menajeră se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Ținând cont de configurația topo a terenului, pentru colectarea apelor uzate menajere aferente fiecărui lot în parte se propune realizarea unui colector de canalizare menajeră cu funcționare gravitațională cu deversare într-un bazin de pompare. Din bazinul de pompare debitul menajer va fi transportat prin intermediul unei conducte de refulare și deversat în colectorul menajer stradal existent în strada Ciocarliei, cu punct de deversare cel mai apropiat de vizitare.

b) Retele alimentare cu energie electrica

În zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Alimentarea obiectivelor propuse în această zonă se va face de la rețeaua existentă în zonă

Liniiile electrice de joasa tensiune se vor dezvolta de-a lungul acceselor. Aceste retele vor fi de preferință subterane.

c) Retele alimentare cu gaze naturale

În zona studiata exista rețea de alimentare cu gaze naturale existand posibilitatea extinderii acestei rețele. Incalzirea obiectivelor propuse și prepararea apei calde menajere se va realiza cu centrale termice proprii alimentate cu gaz metan sau cu centrale termice cu combustibil solid.

3.7. Protecția mediului

○ Calitatea solului

Prin amplasarea investitiei preconizate se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

○ Protecția nivelului fonic

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al mun. Piatra Neamț și corespund cu politica locală de dezvoltare.

Principale priorități de intervenție constau în realizarea căilor de comunicații și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

Investiția proiectată este integral privată și va duce la creșterea numărului de spații de cazare noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe existente.

De asemenea 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 solicitări care contravin condițiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

întocmit,
arh. Ionel CIUREA