

Denumirea lucrării	P.U.Z. – Reconversie functionala din zona industriala in zona mixta (rezidentiala, comerț și servicii)
Amplasament	Bd. Decebal, Str. Bistritei și Str. Plopului municipiul Piatra-Neamt, județul Neamt
Beneficiar	S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. localitatea Dumbrava Rosie, județul Neamt
Proiectant general	S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	2/2022
Faza	Documentatie obtinere - AVIZ OPORTUNITATE -
Volumul	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Director S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L.	arh. Roxana Vadeanu

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

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

MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV

1. Date generale și localizarea proiectului/modificării

1.1. Denumirea proiectului:

P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII)

Titular:

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

Adresa: Sat Dumbrava Rosie, Comuna Dumbrava Rosie, AMPLASAMENT INDUSTRIAL SAVINESTI, Judet Neamt, Cod postal 617185

persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu

mail: creativproiect@gmail.com

tel.: 0740 302 724

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și regimul juridic

Municipiul Piatra-Neamt, jud. NEAMT

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt si are deschidere la Bulevardul Decebal, Strada Bistritei si Strada Plopului.

Nr.crt.	NC	Suprafata/mp:	Proprietar
1.	54654	726	STEF EDIL CDP
2.	54660	664	STEF EDIL CDP
3.	54658	466	STEF EDIL CDP
4.	54650	50964	STEF EDIL CDP
5.	54642	4021	STEF EDIL CDP
6.	54632	6357	STEF EDIL CDP
7.	54643	423	STEF EDIL CDP
8.	54641	2011	STEF EDIL CDP
9.	54655	730	STEF EDIL CDP
10.	54646	683	DUPLEXCART
11.	54647	874	DUPLEXCART
12.	54635	3156	PETROCARD Promitent vanzatoare PETROCARD Promitent comparatoare STEF EDIL CDP
13.	55368	8920	PETROCARD Promitent vanzatoare PETROCARD Promitent comparatoare STEF EDIL CDP
14.	54653	7207	PETROCARD Promitent vanzatoare PETROCARD Promitent comparatoare STEF EDIL CDP
15.	54644	1606	PETROCARD Promitent vanzatoare PETROCARD Promitent comparatoare STEF EDIL CDP
16.	54651	2989	PETROCARD Promitent vanzatoare PETROCARD Promitent comparatoare STEF EDIL CDP
17.	54657	278	DUPLEXCART
18.	63543	109	DUPLEXCART
19.	54659	661	DUPLEXCART
20.	63520	5522	DUPLEXCART
21.	63544	523	DUPLEXCART
22.	57387	10659	ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII DRUMURI SI AUTOSTRAZI

Imobilele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „**RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII)**” reprezinta 22 loturi cu numerele cadastrale: NC54654, NC54660, NC54658, NC54650, NC54642, NC54632, NC54643, NC54641, NC54655, NC54646, NC54647, NC54635, NC55368, NC54653, NC54644, NC54651, NC54657, NC63543, NC54659, NC63520, NC63544 SI NC57387 in suprafata totala de 109549.00mp.

Prin certificatul de urbanism **nr.171/09.03.2022** emis de Primaria Municipiului Piatra-Neamt, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. este delimitat de strada Bistritei la sud, de Bulevardul Decebal si Strada Plopului la nord si de terenuri proprietati private la est si la vest.

In teren exista constructii anexa si constructii cu functiuni industriale si edilitare, majoritatea aflate in stare avansata de degradare.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa si retele de canalizare si de telecomunicatii.

Vecinatati existente:

Terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z., se învecinează cu:

la nord – Bd. Decebal, Strada Plopului, terenuri proprietate privata;

la sud – Strada Bistritei;

la vest – terenuri proprietate privata;

la est – terenuri proprietate privata;

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Bulevardul Decebal si Strada Bistritei.

Proprietatea terenului:

Imobilele ce vor fi reglementate prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 109549.00mp (10.95ha), sunt in proprietate privata, conform extraselor de carte funciara a beneficiarilor.

1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

Imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului Piatra-Neamt.

Regimul juridic subliniaza ca terenul in suprafata totala de 109549.00mp este alcatuit din parcelele cu suprafata de:

Nr.crt.	NC	Suprafata/mp:
1.	54654	726
2.	54660	664
3.	54658	466
4.	54650	50964
5.	54642	4021
6.	54632	6357
7.	54643	423
8.	54641	2011
9.	54655	730

10.	54646	683
11.	54647	874
12.	54635	3156
13.	55368	8920
14.	54653	7207
15.	54644	1606
16.	54651	2989
17.	54657	278
18.	63543	109
19.	54659	661
20.	63520	5522
21.	63544	523
22.	57387	10659

Regimul juridic

Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Piatra-Neamt dupa cum urmeaza:

Terenul cu suprafata masurata de 10659mp cu NC57387 si constructiile aferente inscrise in CF nr.57387 sunt proprietatea Antrepriza de Constructii Drumuri si Autostrazi SRL conform inregistrurilor notate in Extrasul de CF nr.1500/11.01.2022. Asupra imobilului sunt inscrise sarcini: dept de ipoteca CEC BANK SA si inchiriere pana la 15.10.2030 SC TURNUL BERARILOR SRL.

Terenul cu suprafata de 523mp cu NC63544 si constructia PT inscrise in CF nr.63544 sunt proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in Extrasul de CF nr.1546/11.01.2022. Asupra imobilului sunt inscrise sarcini: ipoteca OTP BANK ROMANIA SA, EXIMBANK SA si urmarirea silita imobilara la solicitarea BEJ ROGOJAN VASILICA SILVIU.

Terenul cu suprafata de 109mp cu NC63543 inregistrat in CF nr.63543 este proprietatea SC DUPLEXCART SA cu drept de superficie pt. SC PETROCAR SA si constructia cu NC63543-C1 inregistrata in CF nr.63543 este proprietatea SC PETROCAR SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.2491/14.01.2022.

Terenul cu suprafata de 5522mp cu NC63520 inregistrat in CF nr.63520 este proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1540/11.01.2022. Asupra omobilului sunt inscrise sarcini: ipoteca OTP BANK ROMANIA SA, EXIMBANK SA si urmarirea silita imobiliara la solicitarea BEJ ROGOJAN VASILICA SILVIU.

Terenul cu suprafata de 8920mp cu NC55368 si constructiile C1, C2 si C8, inscrise in CF nr.55368 sunt proprietatea SC PETROCAR SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1590/11.01.2022. Asupra imobilului sunt inscrise sarcini: ipoteca OTP BANK ROMANIA SA, EXIMBANK SA si dept de servitute pentru 40mp in favoarea SC DUPELXCART SA. Este notata promisiunea de vanzare cumparare nr.1729/03.12.2021 incheiata cu SC STEF EDIL CDP SRL.

Terenul cu suprafata de 664mp cu NC54660 si constructia C1, inscrise in CF nr.54660 sunt proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1525/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA.

Terenul cu suprafata de 661mp cu NC54659 inregistrat in CF nr.54659 este proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.2493/14.01.2022.

Terenul cu suprafata de 466mp cu NC54658 si constructia C1, inregistrata in CF nr.54658 sunt proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1522/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA.

Terenul cu suprafata de 278mp cu NC54657 si constructia C1, inregistrata in CF nr.54658 sunt proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.5492/14.01.2022.

Terenul cu suprafata de 730mp cu NC54655 inregistrat in CF nr.54655 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1544/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA.

Terenul cu suprafata de 726mp cu NC54654 inregistrat in CF nr.54654 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1511/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA si servituti de trecere in favoarea NC54651, NC54635, NC54653, NC55368 si NC54644.

Terenul cu suprafata de 7207mp cu NC54653 si constructiile C2-C8, inregistrata in CF nr.54653 sunt proprietatea SC PETROCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1587/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea BANCII COMERCIALE INTESA SANPAOLO ROMANIA SA si notata masura sechestrului asigurator de NINE INTERNATIONAL OOD. Este notata promisiunea de vanzare cumparare nr.1729/03.12.2021 incheiata cu SC STEF EDIL CDP SRL.

Terenul cu suprafata de 2989mp cu NC54651 si constructia C1, inregistrata in CF nr.54651 sunt proprietatea SC PETROCART SA conform inregistrurile notate in extrasul de CF nr.1588/11.01.2022. Asupra imobilului este notata masura sechestrului asigurator de NINE INTERNATIONAL OOD si drept de servitute cu SC STEF EDIL CDP SRL.

Terenul cu suprafata de 50964mp cu NC54650 si constructiile aferente inregistrata in CF nr.54650 sunt proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1523/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA si servituti de trecere in favoarea SC DUPLEXCART SA.

Terenul cu suprafata de 874mp cu NC54647 inregistrat in CF nr.54647 este proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.2018/12.01.2022.

Terenul cu suprafata de 683mp cu NC54646 inregistrat in CF nr.54646 este proprietatea SC DUPLEXCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.2017/12.01.2022.

Terenul cu suprafata de 1606mp cu NC54644 si constructiile C1, C2 inregistrata in CF nr.54644 sunt proprietatea SC PETROCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1589/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea BANCII COMERCIALE INTESA SANPAOLO ROMANIA SA. Este notata promisiunea de vanzare cumparare nr.1729/03.12.2021 incheiata cu SC STEF EDIL CDP SRL.

Terenul cu suprafata de 423mp cu NC54643 inregistrat in CF nr.54643 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1539/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA si notat dreptul de trecere in favoarea unor numere cadastrale.

Terenul cu suprafata de 4021mp cu NC54642 inregistrat in CF nr.54643 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1524/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA si notat dreptul de trecere a unor numere cadastrale.

Terenul cu suprafata de 2011mp cu NC54641 inregistrat in CF nr.54641 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1541/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA.

Terenul cu suprafata de 3156mp cu NC54635 si constructia C1, inregistrate in CF nr.54635 sunt proprietatea SC PETROCART SA conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1542/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea E.ON ENERGIE ROMANIA SA, notata masura sechestrului asigurator de NINE INTERNATIONAL OOD, promisiunea de vanzare cumparare nr.1729/03.12.2021 incheiata cu SC STEF EDIL CDP SRL si drept de servitute SC DUPLEXCART SA.

Terenul cu suprafata de 6357mp cu NC54632 inregistrat in CF nr.54632 este proprietatea SC STEF EDIL CDP SRL conform inregistrurilor notate in extrasul de CF nr.1545/11.01.2022. Asupra imobilului este intabulata ipoteca in favoarea CEC BANK SA si mentinut dreptul de servitute in favoarea unor numere cadastrale.

Regimului tehnic

Reconfigurarea parcelelor cu geometrii neregulate, modificarea uneia dintre conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT, POT, retragerea cladirilor fata de aliniament si a distantelor de amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sunt posibile in baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ, elaborat conform legii.

Documentatia se va elabora in corelare cu conditiile subzonei M1a, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltime maxime de P+4e – P+10e.

Utilizari admise: institutii, servicii publice de nivel municipal sau de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; institutii bancare; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc; comert cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate – scuaruri, gradini de cartier; blocuri locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Inaltimea maxima:

P+6-10e (33,00m) pe strazi cu 4 benzi de circulatie;

P+4-6e (21,00m) pe strazi cu 2 benzi de circulatie;

P.O.T. maxim 60%;

C.U.T. maxim 4;

Regimul economic

Imobilele sunt incadrate conform PUG in UTR 3 – functiune mixta – subzona A1 – Activitati industriale si servicii pentru intreprinderi.

Utilizari admise in subzona A1: Activitati industriale productive, nepoluante, desfasurate in constructii industriale mari care necesita suprafete mari de teren. Cuprind pe langa spatiile productive propriu-zise si suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat, descarcat si manevre, perdele verzi de protectie. In mod obisnuit, activitatile permise sunt cele care nu creeaza disconfort/incomodare, necesita spatii mari in jurul cladirilor pentru depozitarea materiei prime si a produselor obtinute si care nu genereaza emisii poluante

Utilizari admise cu conditionari in A1: Activitatile actuale vor fi permise in continuare, cu conditia diminuarii poluarii. Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

Utilizari interzise in A1: In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste coeficientii maxim admisi. Se interzice amplasarea locuintelor.

Folosinta actuala: curti-constructii si drum.

Imobilele se afla in zona **B** de impozitare.

1.4. Încadrarea în alte activități existente (dacă este cazul)

Zona reglementata cumuleaza functiuni industriale, de depozitare si servicii, reprezentand arealul unei foste fabrici producatoare de hartie si carton.

La bulevardul Decebal se observa o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diversi agenti economici, mici si mari, institutii publice si activitati de productie mici, nepoluante. De asemenea, zonele de locuinte individuale si locuinte colective au o pondere ridicata in zona studiata, facand parte din cartierul Precista, al municipiului Piatra-Neamt.

1.5. Bilanțul teritorial - suprafata totală, suprafata construită (clădiri, accese), suprafată spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.: 109549.00mp

Suprafata construita totala constructii care se demoleaza: 23976.00mp

Suprafata desfasurata totala constructii care se demoleaza: 32464.00mp

Subzona comerciala

POT maxim propus: 80%

CUT maxim propus: 4

Subzona rezidentiala

POT maxim propus: 40%

CUT maxim propus: 4

2. Descrierea sumară a proiectului

Beneficiarul, solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **“reconversie functionala din zona industriala in zona mixta (rezidentiala, comert si servicii)”**, desfiintare cladiri existente si lucrari de construire cladiri noi, amenajare accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

Aflata in imediata vecinatate a zonei centrale a municipiului Piatra-Neamt, zona studiata este una propice dezvoltarii spatiilor rezidentiale, spatiilor comerciale si prestari servicii si permite amplasarea de noi constructii.

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale, complementara locuintelor colective, colective mici si a celor individuale existente in vecinatate. Arealul rezidential va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, parcuri, gradini de cartier, spatii comune, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, spatii pietonale pentru promenada, parcaje si servicii aferente.

O parte a activitatilor nou propuse este una de tip comerciala, dezvoltand spatii cu vanzare si astfel imbogatind sfera serviciilor publice din zona.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifica, atat pentru alimentarea spatiilor comerciale cat si pentru deservirea zonei publice si rezidentiale. Operatiunea urbana de trasare a noilor circulatii isi propune sa imbunatateasca, prin fluidizare si optimizare, traficul existent, si sa sustina fluxul ce se va dezvolta odata cu implementarea noilor investitii.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale
- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Constructiile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune urmatoarea functiune:

1. ZONA MIXTA (rezidentiala, comert si servicii)

Functiunea astfel propusa este reglementata prin completarea functiunilor existente.

Pentru accesibilitatea la noua investitie, se doreste realizarea accesului auto si pietonal prin giratii nou propuse si adaptari ale celor existente, la strada Bistriei, respectiv la bulevardul Decebal.

Accesibilitatea loturile si a obiectivele ulterior propuse se va face prin reseaua de circulatii auto si pietonale realizate in incinta reglementata.

Reglementari urbanistice - zonificare propusa

ZM – zona mixta: rezidentiala, comert si servicii

Pe amplasamentul studiat urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. LUCRARI DE DESFIINTARE:

Desfiintare integrala constructii existente:

Nr. crt.	Nr. imob	SC	SD	H	
NC54650					
1.	C2	29	29	P	Cabina poarta
2.	C3	81	81	P	Cantina
3.	C4	334	334	P	Anexa popice
4.	C5	23	23	P	Grup sanitar
5.	C6	40	40	P	Garaj
6.	C8	319	319	P	Club suprafata
7.	C10	139	139	P	Hala servetele
8.	C11	93	93	P	Atelier mecanic
9.	C12	473	473	P	Magazie piese
10.	C13	6743	6743	P	Masina de hartie
11.	C14	901	901	P	Depozit
12.	C15	183	366	P+1	Birouri
13.	C19	9	9	P	Post trafo
		9368	9550		
NC55368					
1.	C1	85	170	P+1	Birouri
2.	C2	73	73	P	Instalatie tehnica
3.	C8	2765	2765	P	Sera legumicola
		2923	3008		
NC54635					
1.	C1	1678	1678	P	Hala depozit
NC54658					
1.	C1	301	301	P	Birouri
NC54660					
1.	C1	234	468	P+1	Dispensar
NC54653					
1.	C2	2462	4924	P+1	Masina carton pt. Transformatori
2.	C3	38	38	P	Magazie
3.	C4	42	42	P	Compresori
4.	C5	86	86	P	Statie acid
5.	C6	61	61	P	Post trafo

6.	C7	18	18	P	Post trafo
7.	C8	375	375	P	Demineralizare
		3082	5544		

NC54644

1.	C1	103	103	P	Remiza
2.	C2	103	103	P	Spatiu atelier cazare
		206	206		

NC54651

1.	C1	129	129	P	Parte din centrala de congelare
----	----	-----	-----	---	---------------------------------

NC54657

1.	C1	142	142	P	Statie compresoare
----	----	-----	-----	---	--------------------

NC63543

1.	C1	41	41	P	Parte din centrala de congelare
----	----	----	----	---	---------------------------------

NC63520

1.	C1	5522	11044	P+1	Constructie
----	----	------	-------	-----	-------------

NC63544

1.	C1	23	23	P	Post trafo
----	----	----	----	---	------------

NC57387

1.		224	224	P	Pavilion administrativ si 2 locuinte serviciu
2.		106	106	P	Depozit materiale
		330	330		

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

ZM – zona mixta: rezidentiala, comert si servicii

- Constructii nou propuse – obiective ce deservesc noua functiune;
- Constructii tehnico-edilitare aferente;
- Parcaje autoturismel;

3. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:

- Bransamentul de apa;
- Racordul la retea de electricitate;
- Racordul de canalizare menajera;
- Racordul de canalizare pluviala;
- Drumuri si platforme in incinta;
- Amenajare accese;

4. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:

- Imprejmuire
- Spatii verzi

5. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

6. OBIECTE PUBLICITARE

- reclame fatada
- panouri publicitare

3. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore, reglementate la nivelul PUG, atat la scara urbanistica cat si economica, se propune dezvoltarea zonei mixte, rezidentiala, comert si servicii, in completarea functiunilor existente.

Construcțiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

4. Modul de asigurare a utilităților

a. Alimentarea cu apă

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

b. Evacuarea apelor uzate

Este posibila racordarea la canalizarea pluviala existenta in zona, cu preepurare locala, in acord cu institutiile abilitate in emiterea actelor in acest sens.

c. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul.

d. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la retelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

5. Categori de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, vor fi asumate de investitorul principal.

In vederea realizarii sensului giratoriu care va asigura accesul auto in incinta nou amenajata, investitorul principal isi va asuma executia acestor lucrari cat si cedarea catre domeniului public al Primariei municipiului Piatra-Neamt. Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii prin punerea la dispozitie a terenurilor aflate in domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire.

Autoritatile publice locale, impreuna cu companiile locale sau regionale de asigurare a utilitatilor, vor continua eforturile in vederea imbunatatirii infrastructurii rutiere in zona, a infrastructurii edilitare prin lucrari de extinderi sau reabilitari de retele in zona, cat si asigurarea transportului in comun si servicii de salubritate.

6. Concluzii

Din punct de vedere compozițional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum și aspectul arhitectural specific zonei.

Pentru ca studiul să devină un instrument de lucru, în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația de urbanism va fi însoțită de un Regulament de urbanism.

Coordonator urbanism: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. urb. Roxana Vadeanu

S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Piatra Neamt