

Denumirea lucrării	P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE
Amplasament	Str. Ion Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" mun. Piatra-Neamt, jud. Neamt
Beneficiar	PHOENIX VERVA SRL Sos. de Centura, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba
Proiectant general	S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	5/2022
Volumul	P.U.Z.(PLAN URBANISTIC ZONAL)

Director S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L.	arh. urb. 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.

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE
Str. Ion Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" Mun. Piatra-Neamt
PR. NR. 5/2022

MEMORIU GENERAL **(PARTE TEHNICA)**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrarii:
P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE
- Amplasament:
Strada Ion Ionescu de la Brad, Punct livada Ciritei, Municipiul Piatra-Neamt, jud. Neamt

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in partea de est a municipiului Piatra-Neamt, in intravilanul localitatii, limitat la sud de str. Ion Ionescu de la Brad, la nord de drumuri de acces/exploatare de pamant si la vest si est, de proprietati particulare.

Nr. crt.	NC	Suprafata/mp:	Proprietar:
1.	68812	Din acte: 10000.00 Masurata: 10076.00	PHOENIX VERVA S.R.L.
2.	52690	Din acte: 1012.00	Popa Gabriela, Popa Radu, Gavril Madalina, Gavril Matei Alexandru, Pascaru Ligia, Pascaru Cornel
Total suprafata reglementata		11012.00 (masurata 11088.00mp)	

Imobilele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „**CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE**” reprezinta 3 loturi de teren cu numerele cadastrale:

- **NC68812**, in suprafata totala de 10000.00mp. (suprafata masurata 10076.00mp), proprietatea Phoenix Verva SRL; - categoria de folosinta: arabil.
- **NC52690**, in suprafata de 1012.00mp, proprietatea Popa Gabriela, Popa Radu, Gavril Madalina, Gavril Matei Alexandru, Pascaru Ligia, Pascaru Cornel; - categoria de folosinta: drum.
- **NC52681**, in suprafata de 3775.00mp (suprafata masurata 1200.00mp) , proprietatea Popa Gabriela si Popa Radu; - categoria de folosinta: livada.

In urma discutiilor cu proprietarii vizati, investitia se va realiza doar pe parcelele cu numerele cadastrale NC68812 si NC52690, acestea alcatuind suprafata reglementata prin prezentul PUZ.

Prin certificatul de urbanism **nr.173/09.03.2022** 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 Ionescu de la Brad la sud, terenuri proprietati private la est si la vest, iar la nord, de un drum de pamant.

Terenul este liber de constructii.

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 – drum de pamant – NC68741;

la sud – Str. Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" – NC68293;

la vest – terenuri proprietate privata – NC60177, NC65934, NC60374, NC60178, NC60176 si drum de pamant;

la est – terenuri proprietate privata – NC53070, NC53103, NC53079, NC53244, NC53245, NC53066, NC53104, NC53080, NC52681, NC52664;

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Strada Fermelor si strada Ionescu de la Brad.

Proprietatea terenului:

Imobilul ce va fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 10000.00mp (1ha) este proprietate privata PHOENIX VERVA, conform extraselor de carte funciara.

Precizam ca investitia nu este amplasata pe spatii verzi publice, prevazute in Registrul Local al Spatiilor Verzi al Primariei Piatra-Neamt, intrucat cele doua loturi ce fac parte din zona reglementata sunt proprietati private, conform extraselor de carte funciara.

- Beneficiar:

PHOENIX VERVA S.R.L.

Adresa: Sos. de Centura, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu

mail: creativproiect@gmail.com

tel.: 0740 302 724

- Proiectant general: S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L.

Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

- Data elaborarii proiectului: 2022

1.2 OBIECTUL LUCRARII:

- Solicitari ale temei program:

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.

- P.U.Z. „CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RELETE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de

Urbanism nr.173/09.03.2022 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ insumeaza o suprafata aproximativa de 11012.00mp (1.10ha), din intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt, zona estica, conform P.U.G./2018 mun. Piatra-Neamt
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism nr.173/09.03.2022 emis de Primaria Municipiului Piatra-Neamt a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire. Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

Beneficiarul S.C. PHOENIX VERVA S.R.L. solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de clinica medicala si lotizare locuinte, lucrari de construire cladiri noi, accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

Constructia de clinica medicala este oportuna datorita cererii pe piata a serviciilor medicale specializate. Activitatea clinicii este una de interes public, insa, accesul in incinta acesteia va fi controlat, activitatea fiind supravegheata de personalul angajat.

Complexul creat dezvolta infrastructura de interes public in zona si in acelasi timp imbunatateste trama rutiera si imaginea urbana de ansamblu.

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.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:
- o Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de de S.C. SILVOCAD S.R.L;
- o Documentatiile cadastrale privind amplasarea si delimitarea corpurilor de proprietate;
- o Actele de proprietate asupra terenurilor;

- o P.U.G. Mun. Piatra-Neamt;
- o Certificat de urbanism emis de Primaria Mun. Piatra-Neamt, sub nr.173/09.03.2022 „**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, REELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE**”, beneficiar S.C. PHOENIX VERVA S.R.L., Alba-Iulia;
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
 - Se noteaza intentia municipiului Piatra-Neamt de a extinde Strada Fermelor, care in prezent are o singura banda de circulatie pe sens, urmand a fi modernizata cu doua benzi pe sens. Strada Fermelor se afla in imediata vecinatate a incintei reglementate, fiind culoarul rutier principal de acces catre viitoarea investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:
Zona studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Piatra-Neamt, intr-o zona cu potential de dezvoltare, avandu-se in vedere amplasamentul avantajat de accesul facil, prin strada Fermelor, posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare, cu costuri minime, si nu in ultimul rand terenul liber de constructii.

Evolutia dominata a zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sistematizare, datorita cerintelor mari de amplasamente pentru dezvoltarea de locuinte, zone rezidentiale si prestari servicii.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:
La strada Ion Ionescu de la Brad, se observa o dezvoltare a zonei de locuire, insa incinta reglementata reprezinta o suprafata libera de teren, o fosta livada, fiind libera de constructii si neadministrata. In imediata vecinatate, la strada Fermelor, zona studiata cumuleaza functiuni comerciale si de servicii publice.

Zona studiata va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv: *zona de locuire, zona cailor de comunicatie si amenajari aferente si zona institutii si servicii publice*. Acestea reprezinta functiuni favorabile, admise in cadrul ZONEI REZIDENTIALE CU LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SUBZONA L1c, conform PUG Mun. Piatra-Neamt, UTR 9. Zona va fi conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban.

- Potential de dezvoltare:
Zona studiata, poate dezvolta pe terenul liber de constructii, amenajari specifice sectorului de „zona rezidentiala” – cu subzonele sale specifice:
 - Locuinte individuale
 - Institutii si servicii Publice
 - Cai de Comunicatie si amenajari aferente

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:
Zona studiata prin prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situata in intravilanul Municipiului Piatra-Neamt, in partea estica a acestuia, cu acces principal prin strada Ion Ionescu de la Brad.

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

- la nord – drum de pamant – NC68741;
- la sud – Str. Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" – NC68293;
- la vest – terenuri proprietate privata – NC60177, NC65934, NC60374, NC60178, NC60176 si drum de pamant;
- la est – terenuri proprietate privata – NC53070, NC53103, NC53079, NC53244, NC53245, NC53066, NC53104, NC53080, NC52681, NC52664;

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Amplasarea langa strada Ion Ionescu de la Brad, in imediata apropiere a strazii Fermelor, artera importanta de legatura intre zona nordica si zona sudica a orasului, ce are in prezent o singura banda de circulatie pe sens, urmand a fi modernizata cu doua benzi pe sens, face ca zona studiata sa fie usor accesibila.

La strada Fermelor 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.

Conform planului de situatie si documentatiei depuse, obiectivul de investitie are urmatoarele vecinatati, in relatia cu fondul construit existent

- NORD – terenuri libere de constructii la limita amplasamentului;
- EST – drum privat la limita amplasamentului; imobil P+M la distanta de cca. 10.30m de limita amplasamentului si la 27.45m de clinica propusa; imobil P+1E la distanta de cca. 10 m de limita amplasamentului, la 22.30m fata de clinica propusa si la cca. 41 m de locuintele P+2E+M (max.) propuse;
- SUD – str. I. I. de la Brad la limita amplasamentului (la cca. 89 m de clinica propusa); peste str. I. I. de la Brad, imobil P+1 la cca. 22m de limita amplasamentului si la cca. 107m de clădirea clinicii propuse;
- VEST – drum privat la limita amplasamentului; imobil P+M la distanța de cca. 6,52m de limita amplasamentului (zona de parcare), cca. 39m de clădirea clinicii propuse si cca. 117m de locuințele P+2E+M (max.) propuse;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Zona studiata nu este afectata de fenomene morfo-dinamice care sa pericliteze stabilitatea terenului si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Piatra-Neamt.

1. GEOMORFOLOGIE, TOPOGRAFIE SI GEOLOGIE

Zona propusa pentru amplasamentul constructiei este situata in municipiul Piatra-Neamt in cuprinsul, din punct de vedere morfologic, unitatii depresiunea Cracau Bistrita din cadrul dealurilor subcarpatice ale Neamtului.

Amplasamentul studiat este situat pe terasa inferioara de 20 – 35 m altitudine dezvoltata pe partea stinga a Bistritei, in aval de Piatra-Neamt, amonte de confluenta cu raul Cracau.

Terenul, proprietate a beneficiarului, se constituie ca o suprafata plana si orizontala, cu aspect stabil, in debleu fata de strada Fermelor, ce a functionat ca livada de meri.

Din punct de vedere topografic obiectivul studiat a fost raportat in sistem STEREO 70, sistem de referinta Marea Neagra.

Zona geologica in care se incadreaza municipiul Piatra-Neamt este reprezentata prin zona de molasa a Carpatilor Orientali.

Aceasta zona, alcatuita din depozite cu caracter molasic, este cutata si sariata peste Platforma Moldoveneasca, de-a lungul liniei pericarpaticice. Depozitele antecuatere care constituie subteranul zonei apartin etajului Helvetian din seria Miocena. In cadrul depozitelor atribuite Helvetianului s-au separat doua orizonturi: orizontul inferior constituit dintr-o succesiune ritmica cu caracter flisoid de gresii calcaroase microconglomeratice, cenusii si de argile marnoase cenusiu - verzui si orizontul superior alcatuit din gresii nisipoase, friabile si nisipuri cenusii care alterneaza cu marne cenusii si rosietice.

Rocile cuaternare sunt reprezentate de depuneri tributare raului Bistrita. In deschideri se pot observa roci cu caracter coeziv, prafoase, prafos argiloase („luturi”, I. Dionisa - Morfologia Vaii Bistritei) cu grosimi de cca. 9 – 16 m sub care urmeaza prundisuri a caror baza coboara mai jos decat podul terasei de 15 – 5 m.

2. CLIMA

Zona climatica in care se incadreaza zona Piatra-Neamt apartine climatului temperat continental cu nuante mai aspre, caracteristic dealurilor subcarpatice situate la limita zonei montane. Temperatura medie anuala variaza in jurul valorii de 8° C. Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se inregistreaza in luna iulie, cu o maxima absoluta de 38,6 ° C. Valoarea minima absoluta a fost de – 29 ° C in luna februarie. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de cca. 650 mm. Directia predominanta a vinturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei si vest.

Adancimea de inghet

In zona municipiului Piatra-Neamt, adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerata 90 ÷ 100 cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0.5 \text{ kPa}$, conform NP 082-04 “Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.”

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN-m}^2$, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.”

3. HIDROGEOLOGIA

Principalul colector al zonei este raul Bistrita.

Stratul freatic este prezent in zona si circula in colectorul reprezentat de depozitele necoezive de terasa.

Nivelul hidrostatic se situeaza in zona studiata la adancimi mai mari de – 10m de la CTN actual din amplasament.

Forajele executate pe amplasament nu au interceptat nivelul hidrostatic si nici infiltratii de apa.

4. GEOTEHNICA

Pentru verificarea litologiei amplasamentului (aceasta fiind cunoscuta si din alte lucrari executate in zona) au fost executate doua sondaje geotehnice conduse pana la adancimea de – 6.0m.



Observatiile in situ, informatiile din celelalte lucrari executate in apropierea amplasamentului curent si lucrarile de prospectiune geotehnica executate pentru faza PUZ a prezentei lucrari au acoperit informational zona studiata.

In urma sondajelor geotehnice executate in subteranul amplasamentului se poate distinge, in linii mari, urmatoarea stratificatia litologica (redata in detaliu, per fiecare foraj, in fisele de stratificatie anexate):

Pamanturi prafos argiloase loessoide, de culoare cafenie si cafenie-inchis, cu pronuntat caracter vegetal (radacini ale pomilor fructiferi), extinse pana la adancime de cca. 1.00 – 1.20 m fata de CTN actual din amplasament.

Pamanturi prafos-argiloase, de culoare cafenie-galbuie, cu structura afectata de prezenta unor spatii libere, tubulare si o porozitate mare, ca urmare a procesului lor de geneza, extinse pana in talpa forajelor.

In urma analizelor de laborator pamanturile prezinta plasticitate mijlocie, stare de consistenta – plastic vartoasa la tare, compresibilitate mare la foarte mare, grad de umiditate scazut si sensibilitate la umezire.

5. SEISMICITATEA

In conformitate cu prevederile normativului P100-2006, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec;
- acceleratia terenului pentru: $a_g = 0.25g$;

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Strada Ion Ionescu de la Brad, este artera ce face legatura intre Strada Fermelor si cartierul Ciritei. Aceasta delimiteaza amplasamentul studiat la partea sudica si este actualmente o strada de categoria III, colectoare, cu imbracaminte rutiera asfaltica, avand doua benzi de circulatie (o banda pe fiecare sens), fara trotuar. Latimea aproximativa a strazii este de 6.50m, partea carosabila.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati

de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Strada Ion Ionescu de la Brad nu beneficiaza de trotuar.

In actualul sistem de circulatie nu sunt dificultati generate de calitatea si viabilitatea drumului carosabil si nici de intensitatea traficului, acesta fiind produs in cea mai mare parte de catre riverani.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona reglementata este reprezentata de zona cu destinatia:

ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SUBZONA L1c

- Relationari intre functiuni

In prezent, terenul reglementat, in suprafata de 11012.00mp este reprezentat de „ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SUBZONA L1c”, in intravilanul Municipiului Piatra-Neamt, UTR 9.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este liber de orice constructie fiind folosit pana in prezent ca livada.

Amplasamentul propus studiului este situat in partea de est a municipiului Piatra-Neamt, intravilan, limitat la sud de str. Ion Ionescu de la Brad, la nord de drumuri de pamant si la vest si est de proprietati particulare.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona invecinata zonei studiate este reprezentata prin functiunea de servicii si functiunea rezidentiala.

Acestea sunt reprezentate prin diversi agentii economici situati in principal la strada Fermelor si la Strada Mihai Viteazul.

- Asigurarea cu spatii verzi

Reprezentand o livada, pe amplasament se regasesc plantatii de pomi si de arbori rasfirati, acestia crescand aleatoriu, neordonat, pe terenul ramas neamenajat si neingrijit.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul are un aspect stabil si nu exista in apropiere, si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

- Principalele disfunctionalitati

Aspectul amplasamentului, din pricina neutilizarii, este spontan, neamenajat.

In plus, intregul amplasament studiat, in suprafata de aproximativ 1.10ha , nu face decat sa stopeze dezvoltarea zonei, prin prisma faptului ca intreaga incinta stagneaza intr-o stare de neglijenta si abandon, livada si intreg spatiul aferent incintei, nefiind administrate sau utilizate corespunzator.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa

In zona exista retele de ditributie cu apa potabila si retele de canalizare, conform avizatorului.

Alimentare cu energie electrica

In zona supusa analizei exista linii electrice subterane de medie si joasa tensiune (LES MJ, LES JT) si linii electrice aeriene de joasa tensiune (LEA JT), conform avizatorului. Se vor respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retelele electrice existente conform Ordinului 239/2019.

Alimentare cu gaz

In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, conform avizatorulu.

Telecomunicatii

Se precizeaza ca in zona terenului studiat exista cabluri si echipamente de telecomunicatii instalate aerian, conform avizatorului. Se vor lua masuri de protejare a instalatiilor de Tc existente.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Distanta de la limitele amplasamentului pana la zonele protejate cele mai apropiate sunt cele indicate mai jos:

- Limita estica a incintei studiate - *Rezervatia Floristica* – Dealul Vulpii-Botoaia (ochiul de stepa): distanta de aproximativ 1.3 km;
- Limita vestica a incintei studiate – Locul fosilifer Pietricica : distanta aproximativa de 1.3 km;

- Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Terenul studiat este plan. Amplasamentul are un aspect stabil si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

Categorii de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Livada - intindere de pamant pe care se lasa sa creasca iarba si pomi fructiferi;

- Transport si comunicatii: sosea, linii electrice, drumuri de exploatare, tevi conducte, acces in sit;

- Locuire – proprietati private, terenuri invecinate

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse sau agenti economici poluatori. De asemenea functiunea propusa nu prezinta specte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Din discutiile avute cu reprezentanti ai Primariei, compartimentul urbanism, se poate concluziona:

- Se impune intocmirea unui studiu P.U.Z. al zonei;
- Locatarii zonelor adiacente doresc o salubritate a zonei prin curatirea de gunoarie si conferirea unui aspect placut zonei.
- Realizarea de constructii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei in care sunt amplasate;
- Asigurarea necesarului de spatii verzi ;
- Asigurarea acceselor pietonale in spatiul interior ;

In acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- ❖ Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea sau suplimentarea functiunilor existente;
- ❖ Amenajarea si modernizarea de cai si alei de acces;
- ❖ Asigurarea necesarului de spatii verzi;
- ❖ Completarea retelelor edilitare existente prin noi bransamente si racorduri noi;

In acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. SILVOCAD S.RL.;

- Studiu geotehnic - intocmit de S.C. Creativ Proiect S.R.L. Piatra Neamt

În urma lucrărilor de prospecțiune efectuate pe amplasament și a observațiilor „in situ” se considera că pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul de a asigura cadrul legal pentru conversia regimului economic în vederea realizării investiției **„CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, REțele TEHNICO-EDILITARE, LOTIZAR PENTRU LOCUINTE”**, ocupând definitiv o suprafață din intravilanul Municipiului Piatra-Neamt.

Folosința actuală a terenului beneficiarului stabilită prin PUG este „arabil, livada și drum”. Se propune schimbarea acesteia în „curți construcții și drum”.

Se va păstra destinația funcțională existentă în PUG anume, „ZONA REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE MICI SUBZONA L1c”, fiind dezvoltate subzonele admise ale acesteia: instituții și servicii publice, cai de comunicație și amenajări aferente;

Se va pune accentul pe integrarea urbanistică corectă a investiției:

- funcțiunea de servicii, reprezentată prin clinica medicală, va fi separată față de cea de locuire, în vederea optimizării fluxurilor de circulație și a obținerii unui grad sporit de intimitate.
- minimalizarea ocupării terenului cu platforme de incintă necesare desfășurării activității de circulație auto.
- realizarea zonei de acces în amplasamentul studiat și optimizarea acceselor existente.
- asigurarea de spații verzi amenajate.
- asigurarea unei gestionări funcționale și de sistematizare pe verticală a terenului.
- posibilitatea viabilizării sistematice a proprietății studiate a generat o soluție unitară pentru rezolvarea rețelelor tehnico-edilitare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului, etc.

Imobilele studiate se află în intravilanul Municipiului Piatra-Neamt.

Conform regimului economic folosința actuală este de teren arabil, livada și drum, iar funcțiunea aprobată prin P.U.G. actualizat pr. nr. 24/2005-2018, Mun. Piatra-Neamt este de **ZONA REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE MICI – SUBZONA L1c**, pe suprafața integrală a zonei studiate.

Conform planșei de reglementări urbanistice, din P.U.G. actualizat pr. nr. 24/2005-2018, Mun. Piatra-Neamt, terenul permite ca zonificare:

- **SUBZONA Instituții și Servicii Publice (Construcții de sănătate)**
- **SUBZONA Cai de comunicație și Amenajări Aferente**

Utilități existente în zona: energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.

Pe terenul proprietate privata PHOENIX VERVA, fosta livada, avand numarul cadastral NC68812, se regaseste un numar de aproximativ 30-50 de arbori si arbusti aflati in stare de neglijenta, datorita neingrijirii si nevalorificarii pomilor. Acestia sunt preponderent meri, dar se mai ramarca si un numar de cca. 10 salcami la strada Ion Ionescu de la Brad, cca. 5 ciresi si cca. 5 peri.

Se vor urmari urmatoarele aspecte in vederea valorificarii cadrului natural:

- se vor lua masuri de defrisare a vegetatiei si arbustilor sau arborilor neinsemnati care au crescut aleatoriu in urma neingrijirii terenului, cat si masuri de igienizare a vegetatiei si arborilor existenti ce se vor mentine;
- titularul va respecta demersurile si procedurile de inventariere si marcare a arborilor ce urmeaza a fi defrisati in cadrul fazei DTAC;
- masele lemnoase rezultate in urma defrisarilor vor fi reutilizate in santier sau valorificate financiar;

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

Situatia existenta

In zona estica, in interiorul incintei amenajate, exista un drum de pamant, de exploatare, aflat in conditii precare, nefiind sistematizat si delimitat corespunzator.

Situatia proiectata

Se propune reamenajarea drumului de exploatare din pamant prin trasarea unei noi strazi, cu finisaj din beton rutier, ce deservește accesul tuturor noilor lotizari propuse, respectiv incinta adiacenta clinicii medicale si incintele aferente locuintelor. Aceasta va fi formata din 2 benzi, fiind asigurata cate o singura banda de circulatie pe sens.

Se propun in incinta clinicii medicale, platforme noi, cu finisaj din asfalt rutier si din beton rutier, acestea asigurand fluxul auto. Platformele propuse vor asigura si preluarea apelor pluviale. Se vor asigura in incinta parcaje specifice functiunii destinate, pentru personal si pentru pacienti.

Pentru constructiile de sanatate, conform Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 5, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, vor fi prevazute locuri de parcare minime astfel:

- Pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism, la punctele 1.7.1-1.7.7, unde este incadrat obiectivul clinica medicala a investitiei in discutie, se vor prevedea cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

In cadrul amenajarii PUZ, pentru clinica medicala, sunt prevazute un **numar de 65 locuri de parcare**, ceea ce da posibilitatea ca numarul de angajati al clinicii sa fie de 234 de persoane.

Pentru constructiile de sanatate, conform Regulamentului Local de Urbanism, anexa nr. 3, se vor prevedea 1 loc de parcare la 80 mp AU desfasurata, ceea ce impune un numar minim de 62 locuri de parcare.

Pentru constructiile de locuinte, conform Regulamentului General de Urbanism, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

In cadrul amenajarii PUZ sunt prevazute **cel putin un loc de parcare** in interiorul fiecareia dintre cele 5 incinte aferente locuintelor, ceea ce respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Piatra-Neamt.

Conform ord. 119/2014, art. 4, litera c), spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor vor fi situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit;

Parcajele prevazute in incinta clinicii medicale sunt pozitionate conform distantelor mentionate mai jos:

- la EST – la o distanta de 6.52m de locuinta P+M;
- la SUD – peste str. Ion Ionescu de la Brad, la o distanta de cca. 25.75m fata de locuinta P+1;
- la NORD – la o distanta de 25.50m fata de fatada ce contine accesul principal catre clinica medicala;
- la EST – la o distanta de cca. 28.70m fata de locuinta P+M;

Parcajele aferente incintelor locuintelor individuale vor respecta prevederile legii, amenajand locul de parcare aferent, la o distanta de minimum 5m fata de ferestrele camerelor de locuit;

Conform planului de situatie si documentatiei depuse, platforma de gunoi a clinicii medicale este plasata la urmatoarele distante fata de fondul construit existent si cel nou propus:

- la NORD – la cca. 23m fata de locuintele nou propuse;
- la EST – la cca. 52m fata de locuinta existenta P+1;
- la SUD – la 6.38m fata de clinica medicala nou propusa;
- la VEST – la 89.30m fata de locuinta existenta P+M;

Se vor putea desfiinta local spatii verzi sau arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor sau supralargarilor propuse, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul.

- Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc)

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)
 - Incinta imobilului clinica medicala, va beneficia de acces pietonal si de trotuare in incinta ce vor asigura fluxul pietonal intern.
 - Se propune, in grija administratiei locale, realizarea de trotuare la strada Ion Ionescu de la Brad, pe toata lungimea aferenta zonei studiate.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- **schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.**

- **construirea unei clinici medicale si propunerea unei lotizari pentru locuinte, amenajare accese, parcaje si spatii verzi, construire drumuri si platforme, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ;
- Sistematizarea incintelor propuse;
- Stabilirea regulilor de construire in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu;
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Zonificarea functionala a teritoriului este indicata in plansa "U.2 - Reglementari Urbanistice" unde sunt evidentiata zonele functionale nou propuse:

Reglementari urbanistice – zonificare propusa
Situatia existenta - INTRAVILAN ZONA STUDIATA

❖ **ZONA DE LOCUIT**

❖ **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P, P+1, P+2**

❖ **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E, SITUATE IN NOILE EXTINDERI ALE INTRAVILANULUI**

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni:

ZONA REZIDENTIALA formata din:

- **SUBZONA Institutii si Servicii Publice (Constructii de sanatate)**
- **SUBZONA Locuinte Individuale Mici**
- **SUBZONA Cai de comunicatie si Amenajari Aferente**

Indici urbanistici

Zona rezidentiala – Subzona Locuinte Individuale Mici

- RH: S/D+P+2E
- H. max. cornisa: +10.00 m
- H. max. coama: +12.50 m
- POT: 40%
- CUT: 1.2 (P+2E)

Aliniament obligatoriu: min. 5.00 m fata de strada privata;

Pentru lotizarea propusa se stabileste retragere fata de limita din vest (posteroara) 2.00 m si fata de limitele de nord si sud (laterale) 3.00 m.

Zona rezidentiala – Subzona Institutii si Servicii Publice (Constructii de sanatate)

- H. max.: 17.00 m
- RH: S/D+P+3E
- POT: 30%
- CUT: 1.2

Aliniament obligatoriu: min. 10.00 m de la limita de proprietate spre str. Ion Ionescu de la Brad;

Se stabileste retragere față de limita de vest/est (limite laterale) min. 3.00 m si fata de limita de nord (limita posteroara) 15.00m;

BILANT TERITORIAL - EXISTENT

Destinatie	nr. cad.	Total suprafata (mp)	POT	CUT
Zona locuinte individuale mici	68812	10000.00	0%	0.00
	52690	1012.00	0%	0.00
	-	11012.00	0%	0.00

BILANT TERITORIAL - PROPUS

	Destinatie		Suprafata (mp)	Total suprafata (mp)	POT	CUT
Zona 1	Clinica	SUBZONA Institutii si Servicii Publice	5788.90	6807.42	30%	1.2
	Drum	SUBZONA Cai de comunicatie si amenajari aferente	1018.52			
Zona 2	Lot 1	SUBZONA Locuinte Individuale Mici	567.40	4204.58	40%	1.2
	Lot 2		569.30		40%	
	Lot 3		569.00		40%	
	Lot 4		568.80		40%	
	Lot 5		568.30		40%	
	Drum	SUBZONA Cai de comunicatie si amenajari aferente	1228.78	-	-	
		Teren cedat domeniului public	131.00			
Total Amplasament Reglementat			11012.00	11012.00	-	-

BILANT TERITORIAL SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE – PROPUS

SUBZONA Institutii si Servicii Publice	Suprafata (mp)
AC (max) Clinica	1736.67
Spatii verzi amenajate (min)	1500.00
Platforme pietonale	650.58
Platforme carosabile	1901.65
Total suprafata zona (mp)	5788.90

BILANT TERITORIAL SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE MICI – PROPUS

SUBZONA Locuinte Individuale Mici						Suprafata Totala (mp)
	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	
AC (max) locuinte	226.96	227.72	227.60	227.52	227.32	1137.92
Spatii verzi amenajate (min)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	500.00
Platforme pietonale	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	250.00
Platforme carosabile	190.44	191.58	191.40	191.28	190.98	956.88
Total suprafata incinta (mp)	567.40	569.30	569.00	568.80	568.30	2844.8

Tema program emisa de beneficiar solicita proiectantului construirea unei **clinici medicale** cu regim maxim de inaltime subsol/demisol + parter + trei etaje (S/D+P+3E), inaltime maxima la atic de 17.00m.

De asemenea, este solicitata o lotizare **pentru un numar de 5 locuinte** individuale, cu regim de inaltime subsol/demisol + parter + doua etaje (S/D+P+2E), pe terenul proprietate privata a acestuia, situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, judetul Neamt.

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Piatra-Neamt, adiacent strazii Ion Ionescu de la Brad, incadrat conform PUG in UTR 9 – functiunea dominanta: rezidentiala cu locuinte individuale mici, subzona L1c – cu locuinte individuale mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite. Se mentioneaza, prin utilizarile admise, institutii si servicii publice.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifica, atat pentru spatiul clinicii medicale cat si pentru deservirea zonei rezidentiale.

Pentru realizarea investitiilor propuse, zona va fi studiata la nivel de PUZ.

Terenul in suprafata de 10000.00mp din acte, si 10076.00mp, suprafata masurata, cu categoria de folosinta la acest moment de teren arabil, livada si drum, este proprietate privata SC PHOENIX VERVA SRL, conform inscrisului din extrasul de Carte Funciara eliberat la zi. Terenul cu suprafata de 1012.00mp, cu nr. cadastral 52690 si categoria de folosinta drum, inscris in CF nr. 52690 este proprietatea in cote actuale: Popa gabriela si Popa Radu, Gavril madalina, Gavril Matei Alexandru, Pascaru Ligia, Parscaru Cornel.

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.

Funciunea astfel propusa este reglementata prin completarea functiunilor existente in zona. Pentru accesibilitatea la noua investitie, se doreste realizarea accesului auto si pietonal din strada Ion Ionescu de la Brad. Accesibilitatea loturilor si a obiectivelor ulterior proiectate, se va face prin reseaua de circulatii auto si pietonale ce vor fi realizate in incinta reglementata.

Reglementari urbanistice - zonificare propusa

ZONA REZIDENTIALA

Pe amplasamentul studiat urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

- 1. LUCRARI DE CONSTRUIRE:**
 - a). Constructii nou propuse – obiective ce deservesc noua functiune;
 - b). Constructii tehnico-edilitare aferente;
 - c). Parcaje autoturisme;
- 2. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:**
 - a). Bransament apa;
 - b). Racord la reseaua de electricitate;
 - c). Racord de canalizare menajera;
 - d). Racord de canalizare pluviala;
 - e). Drumuri si platforme in incinta;
 - f). Amenajare accese;
- 3. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:**
 - a). Imprejmuire
 - b). Spatii verzi
- 4. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER**
- 5. OBIECTE PUBLICITARE**
 - a). Reclame fatada
 - b). Panouri publicitare

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor de distributie existente, etc

- Situatia existenta

In zona exista retele de ditributie cu apa potabila si retele de canalizare, conform avizatorului.

- Situatia propusa
Pentru alimentarea cu apa a investitiilor propuse, pe amplament se prevede executarea unui bransament de apa.
- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc
 - Situatia existenta
In zona supusa analizei exista linii electrice subterane de medie si joasa tensiune (LES MJ, LES JT) si linii electrice aeriene de joasa tensiune (LEA JT), conform avizatorului. Se vor respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retele electrice existente conform Ordinului 239/2019.
 - Situatia propusa
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.
- telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc
 - Situatia existenta
Se precizeaza ca in zona terenului studiat exista cabluri si echipamente de telecomunicatii instalate aerian, conform avizatorului. Se vor lua masuri de protejare a instalatiilor de Tc existente.
 - Situatia propusa
Racordarea la sistemul de telecomunicatii a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.
- alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente, etc
Construciile si amenajarile propuse vor utiliza gaze naturale ca si combustibil principal, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de productie a energiei (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).
- alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.
 - Situatia existenta
In zona supusa analizei exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale, conform avizatorului.
 - Situatia propusa
Noua investitie va necesita realizarea unui bransament nou, conform necesarului de consum de gaze naturale preconizat. Punctul de racord va fi la reseaua de alimentare existenta la strada Ion Ionescu de la Brad.
- gospodarie comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice, etc.

Terenul viitoareii investiții este liber de orice construcție. În concluzie, nu se vor efectua demolări care să cauzeze materiale reziduale în urma proceselor de desființare clădiri.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Este de presupus că dezvoltarea urbanistică a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influență benefică și asupra factorilor de mediu:

- Se va asigura un sistem centralizat al evacuarii apelor uzate cu racordarea acestuia la sistemul de canalizare public ;
- Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă;
- Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi amenajări de spații verzi, plantate;
- Se va asigura un sistem controlat de depozitare și îndepărtare a deșeurilor și gunoierului;
- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.
- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat în prezentul studiu este bine definit atât prin elementele lui cât și privind modul de execuție și schimbările produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de construcție-montaj și perioada imediat următoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

În perioada de execuție pot apărea accidente de muncă în manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de muncă nu au efecte asupra mediului înconjurător, având caracter limitat în timp și spațiu, dar pot produce pierderi de vieți omenești sau pot conduce la invaliditate temporară sau definitivă. De asemenea, ele pot avea și efecte economice negative prin pierderi materiale și întârzierea finalizării lucrărilor.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Situația existentă:

Pe amplasament nu se regăsesc rețele de canalizare ape pluviale;

Situația propusă:

Apele pluviale de pe circulațiile auto vor fi colectate prin rețeaua de canalizare proiectată în incinta cartierului. Aceasta este racordată la un "Separator de nisip și hidrocarburi" cu by pass, astfel ca apele vor îndeplini condițiile impuse de normele HG352/2005 - NTPA-001. După trecerea prin separatorul de hidrocarburi și deznisipator, apele colectate vor fi deversate în rețeaua centralizată ape pluviale existentă în zonă, la strada Ion Ionescu de la Brad.

Pentru preluarea apelor pluviale de pe terase si din spatiile carosabile din incinta se va proiecta un sistem format din:

Racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele cladirilor;

- retele incinta (guri de scurgere, camine si conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separator de hidrocarburi.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare existent, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002. Evacuarea apelor uzate menajere si a canalizarii menajere se va realiza in reseaua centralizata existenta in zona, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002.

Retelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajers si pluviala, gaze naturale, energie electrica si telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate in amplasamentele lucrarii sunt urmatoarele:

- menajere;

- rezultate in perioada de executie;

Deseurile din constructii se clasifica dupa cum urmeaza:

- pamant, pietre;

- materiale izolante si materiale de constructii;

Substantele toxice si periculoase pot fi: carburanti, lubrifianti.

De asemenea, deseurile menajere sau asimilabile care vor fi generate pe amplasament in perioada de executie.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

Activitatea folosinta a investitiei nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

Cantitatile de deseuri pot fi apreciate global, dupa listele cantitatilor de lucrari.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc

- descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului:

Se vor proteja toate retelele existente in zona de lucru.

Materialele rezultate din executarea lucrarilor de construire se vor transporta si depozita pe un amplasament stabilit printr-un contract de salubritate incheiat cu o firma specializata.

Lucrarile se vor semnaliza corespunzator.

Organizarea de santier (demolari, devieri de retele, etc.): in zona lucrarii exista conditii pentru realizarea unei organizari de santier provizorii.

Cai de acces (existente si/sau provizorii), de comunicatii: exista acces in incinta, din starda Ion Ionescu de la Brad, acces care va deservi pe timpul organizarii de santier.

Protejarea lucrarilor executate si a materialelor de pe santier sunt in sarcina constructorului (executantului) care va lua masuri de amenajare a unui spatiu de

depozitare a materialelor precum si paza acestora prin organizarea de santier pe care si-o creeaza in apropierea lucrarii .

Masurarea lucrarilor executate de constructor va fi facuta atat de acesta cat si de reprezentantul investitorului (beneficiarului): dirigintele de santier.

Curatenia in santier: curatenia pe santier este obligatia constructorului si consta in asigurarea unor spatii de depozitare a materialelor, cai de acces libere, curate, care sa nu determine producerea unor accidente de munca.

Serviciile sanitare: sunt asigurate de constructor prin organizarea unui punct de prim ajutor pentru angajati cat si mijloace de comunicatie rapida sau de transport in cazul producerii unui accident de munca sau a imbolnavirii acestora.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (HG525/96) se vor prevedea spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

1. Pentru functiunile de sanatate - se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie;

- parc organizat cu suprafata de 10-15mp/bolnav;

In cadrul amenajarii PUZ, clinica nou propusa va cuprinde un numar estimat de 100 de pacienti/paturi si va avea asigurata o suprafata de cel putin 15mp de spatiu verde per pacient, deci 1500mp. Amenajarea propusa asigura **spatii verzi in suprafata de 1968.34mp.**

2. Pentru constructii de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/loc.

In cadrul amenajarii PUZ, constructiile de locuinte propuse sunt de tip individual, unifamilial, cu regim de inaltime P+2E si POT 40%. Incinta propusa poate acomoda spatiul verde necesar viitorilor proprietari.

Pe amplasament se regasesc si plantatii de arbori razleti, crescand aleatoriu, neordonat, pe terenul ramas neamenajat si neingrijit.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, a supralargarilor auto sau a drumurilor propuse, a constructiilor propuse cat si pe amplasamentul platformelor si a parcajelor, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente in istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa. Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar care sa necesite masuri de protectie speciala.

Prin natura sa, aceasta investitie nu se numara printre cele care aduc impacturi majore si nu contravine prevederilor Planului de management. Constructiile vor fi in armonie cu peisajul local.

Construirea clinicii medicale si a locuintelor nu reprezinta un proiect cu potential perturbator major, atat pentru peisaj, cat si pentru factorii de mediu in general. Nu vor fi emisii de substante poluante, luminozitate intensa in timpul noptii, sau emisii de zgomot peste limitele admise, iar deseurile vor fi depozitate conform legii.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana
- Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii din zona analizata.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz
Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin propunerile de modernizare a circulatiilor se vor elimina disfunctionalitatile existente in domeniul cailor de comunicatie.

Retelele edilitare se vor completa prin propunerea bransamentelor si a racordurilor noi.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica

Funciunea propusa, de cladire pentru sanatate, reprezentata prin clinica medicala nou propusa, prin regimul sau, va fi un obiectiv cu specific public.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Terenurile constituite in amplasamentul studiat, sunt proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice. Strada Ion Ionescu de la Brad este proprietate publica de interes local.

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Propunerea de modernizare a circulatiilor se va realiza pe domeniul privat al persoanelor fizice si juridice, de catre investitor, devenind o strada privata deschisa vecinilor proprietari participanti la realizarea investitiei.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.
- Prioritati de interventie
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:

- Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general.
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii, etc)

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, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei rezidentiale cu subcategoriile sale admise prin PUG, respectiv institutii si servicii publice si cai de comunicatie si amenajari aferente.

Se impune dezvoltarea zonei rezidentiale, cat si a celei complementare, de servicii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

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

Pentru buna functionare a ansamblului, din punct de vedere edilitar, se vor realiza sisteme de alimentare cu apa si canalizare, solutii pentru energie electrica si termica, telefonizare, etc.

Beneficiarul va asigura o derulare rapida a lucrarilor de constructie si amenajare pentru a nu crea disconfort in zona pe durata executiei.

Fata de aliniamentul si regimul de inaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor in zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

Intocmit: responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, REELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE
Str. Ion Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" Mun. Piatra-Neamt
PR. NR. 5/2022

PARTEA a II-a: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL RLU:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau:

- a. Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- b. Reglementarile cuprinse in PUG Piatra-Neamt si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal, P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

- Art. 3 / RGU – terenuri agricole din extravilan autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Amplasamentul propus este situat in intravilanul municipiului Piatra-Neamt;

- Art. 4 / RGU – terenuri agricole din intravilan - autorizarea constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul Regulament.

Conform Anexei 1 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, pentru constructiile de locuinte se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

- Art. 8 / RGU – zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasamentm functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si

amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Amplasamentul in discutie va respecta si va potentia calitatile contextului peisager. Acesta se afla in afara arealelor si a zonelor naturale protejate.

- Art. 9 / RGU – zone construite protejate - autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, respectiv cu avizul Centrului Judetean de Cultura.

Legea privind protejarea monumentelor istorice art.59:

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument potrivit art.8 din aceeaasi lege, se considera zona de protectie suprafata delimitata cu o raza de 100m in localitati urbane.

Amplasamentul reglementat este situat in afara oricarei raze de protectie a patrimoniului cultural construit;

- Art. 10 / RGU – expunerea la riscuri naturale - Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Prin riscuri naturale se intelege alunecari de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Amplasamentul propus este situat in afara zonelor expuse la riscuri naturale;

- Art. 11 / RGU – expunerea la riscuri tehnologice - Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa;

Constructiile propuse prin prezentul PUZ, nu se afla in zone expuse riscurilor tehnologice. In fazele de proiectare, acolo unde este cazul, se va tine cont de distantele de protectie ale infrastructurilor edilitare, impuse prin lege;

- Art. 13 / RGU – asigurarea echiparii edilitare

In zona studiata sunt asigurate in prezent urmatoarele dotari tehnico – edilitare:

Alimentarea cu apa

Obiectivele nou propuse se vor racorda la reseaua de alimentare cu apa centralizata, existenta la strada Ion Ionescu de la Brad.

Canalizarea menajera si pluviala

Reteaua de canalizare interioara a incintei studiate se va racorda la reseaua de canalizare menajera centralizata, existenta la strada Ion Ionescu de la Brad.

Solutia tehnica pentru rezolvarea racordarii constructiilor nou propuse la retelele de canalizare existente se va stabili la nivelul proiectului intocmit pentru obtinerea autorizatiei de construire. Aceasta va tine cont de situatia din teren astfel incat sa nu periclitaze prin deversari necontrolate suprafetele incintei studiate si pe cele ale vecinilor. Racordarea canalizarii la retelele existente se va realiza prin pomparea apelor uzate in conducta existenta la strada Ion Ionescu de la Brad.

Alimentare cu energie termica

Construcțiile și amenajările propuse vor utiliza gaze naturale ca și combustibil principal, existând și posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).

Alimentarea cu energie electrica

Obiectivele propuse în incintă vor fi racordate la rețeaua centralizată de energie electrică existentă la strada Ion Ionescu de la Brad.

Alimentare cu gaze

În zona există rețele de gaze naturale presiune redusă, pe strada Ion Ionescu de la Brad, la care obiectivele nou propuse se vor racorda.

În zona se va executa, prin grija investitorului, o nouă rețea de gaze naturale pentru alimentarea complexului de locuințe propus, fără a afecta consumatorii din zona. Dimensionarea acesteia se va putea face după elaborarea proiectului tehnic și determinarea finală a numărului de consumatori de gaz.

Telecomunicații

Racordarea la sistemul de telecomunicații a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente, cu măsuri și lucrări adoptate funcție de cerințele fiecărui obiectiv în parte.

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zona cade în sarcina celor interesați, sau ce au acces la investiții din buget, în condițiile de includere în planul de investiții a municipalității. Obiectivul nou realizat se va racorda la toate utilitățile centralizate existente în zona.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații, și a altor lucrări de infrastructură conf art. 11 din RGU.

- Art. 12 / RGU – asigurarea echipării edilitare - Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de amplasare elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează trafic intens ori care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcțiile propuse prin prezentul PUZ, nu generează riscuri tehnologice sau ecologice în zona, funcțiunea propusă fiind aceea de locuire, cu locuințe individuale și funcțiune complementară locuirii, anume, servicii și instituții publice, prin obiectivul clinică medicală. Construcțiile nou propuse nu reprezintă unități poluante sau generatoare de noxe;

Conform Anexei 1 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, pentru construcțiile de locuințe se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Securitatea la incendii, conform NORMATIVULUI DE SIGURANTA LA FOC A CONSTRUCTIILOR INDICATIV P118/99

- 2.2.1. Construcțiile supraterrane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regula, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective)

- 2.2.2 Construcțiile independente și grupările sau comasarile de construcții constituite conform art. 2.2.1, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele menționate la art. și tab. 2.2.2 din normativul de siguranță la foc al construcțiilor P118-99.

Structura construcțiilor nou autorizate trebuie să respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea și siguranța în exploatare. Autorizarea construcțiilor se va face pe baza de proiecte întocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicată;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul construcțiilor.

- Construcțiile nou propuse trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Obiectivele ce fac subiectul prezentului studiu au accesul auto și pietonal asigurat prin strada Ion Ionescu de la Brad, respectiv drum privat deschis proprietarilor vecini care participă la realizarea investiției, în condiții de funcționare normală. Având în vedere lotizarea ce se dorește în incinta beneficiarului, se propune o nouă arteră de circulație (drum privat deschis proprietarilor vecini care participă la realizarea investiției), cu amenajări aferente, care va deservi noile obiective. Aceasta se va deschide către strada existentă, Ion Ionescu de la Brad.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse în paralel cu carosabilul străzii nou propuse.

Dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de mărimea fluxului de pietoni, care să asigure deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap. Prezentul PUZ stabilește lățimea trotuarelor ca fiind de 1.00m.

- Unitățile de servicii amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii față de aliniament prevăzute în planul unităților teritoriale de referință;

Servicii publice vor fi retrase de la aliniament (strada Ion Ionescu de la Brad) cu minim 10.00m; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de

proprietate iar pe celalata latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m; **Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 6.00m;**

Obiectivul clinica medicala se va retrage fata de limita posterioara a terenului la o distanta de 15.00m, suprafata in care se vor amenajata spatii verzi.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Ansamblul rezidential propus are regim de inaltime S/D+P+2E, si se aliniaza la inaltimea cladirilor existente din vecinatatea amplasamentului studiat. Pentru obiectivul clinica medical se propune regimul de inaltime maxim S/D+P+3E, respectandu-se cerintele de inaltime medie;

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi. Pentru unitatile de prestari servicii, depozitare si comercializare marfa trebuie asigurate cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire;

Avand destinatia de locuinte individuale, constructiile propuse in prezentul PUZ vor asigura insorirea spatiilor locuibile pentru locatari conform recomandarilor RGU si a normelor sanitare in vigoare. La constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

De asemenea, in cazul obiectivului clinica medicala, se vor respecta conditiile impuse in RGU:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
- Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica. Este interzisa autorizarea constructiilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicata;

- Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor. Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Avand in vedere suprafata terenului si dispunerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata vor fi asigurate minimul de locuri de parcare necesare conform HG 525/1996 anexa 5, si a normativului P.132. Se va asigura minim cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta proiectata.

Acesta poate fi asigurat in volumul clădirii principale (locuinta) sau într-un garaj-corp de cladire independent, cu conditia respectarii indicilor urbanistici stabiliti.

- Art. 18 / RGU – amplasarea fata de drumuri publice - Autorizarea executarii constructiilor cu functiune de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform Legea nr. 85 din 12 aprilie 2022 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:
- art.17: Zonele de protectie a drumurilor raman in gospodarirea persoanelor fizice sau juridice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor sa nu aduca prejudicii strazii.
- art.19:
Alin.1 Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, rigolele, trotuarele, spatii verzi, piste pentru biciclisti. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

- Art. 23 / RGU – amplasarea fata de aliniament
Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.
Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza :
 - In cadrul loturilor cu locuinte unifamiliale, amplasarea constructiilor se stabileste la 5.00m fata de linia gardului (aliniament)
 - In cadrul lotului cu servicii publice, amplasarea constructiilor se stabileste la 10.00m fata de linia gardului (aliniament) catre strada Ion Ionescu de la Brad si 3.00m fata de linia gardului (aliniament) catre drum privat de incinta, deschis proprietarilor vecini care participa la realizarea investiei (considerat limita laterala a terenului aferent clinica);

In afara aliniamentului si a suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice (grup de pompare, subteran rezerva intangibila, bazin de retentie subteran), posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri).

- Art. 24 / RGU – amplasarea in interiorul parcelei
Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.
Prin P.U.Z. se stabilesc distante minime ale constructiilor in interiorul parcelei, fata de limitele de proprietate:
Pentru subzona locuintelor:
 - 3.00m fata de limitele laterale;
 - 5.00m fata de limita dinspre strada;
 - 2.00m fata de limita posterioara;*Pentru subzona serviciilor si institutiilor publice:*
 - 3.00m fata de limitele laterale;
 - 10.00m fata de limita dinspre strada Ion Ionescu de la Brad;
 - 15.00m fata de limita posterioara;

Orice constructie va respecta aliniamentul si se va inscrie in suprafata construabila a parcelei.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- cladirile in regim **individual** se vor retrage minim 5.00m fata de strada de acces. Se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3.00m, si se va asigura distanta dintre doua constructii alaturate minim egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte (masurata la coama sau atic);
- cladirile in regim **cuplat** se vor retrage minim 5.00m fata de strada de acces. Se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3.00m, si se va asigura distanta dintre doua constructii alaturate minim egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte (masurata la coama sau atic). Cele doua locuinte cuplate se vor alipi de calcanele aferente de pe parcelele invecinate, pe o adancime de maxim 15.00m;
- cladirile in regim **insiruit** se vor retrage minim 5.00m fata de strada de acces. Se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15.00m, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi.
- toate cladirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita inferioară a parcelei cu o distanta minima de 2.00m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale – trotuarele – vor fi dispuse in paralel cu carosabilul strazii. Dimensionarea trotuarelor se va realiza in functie de marirea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate;

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa

depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate, conform art. 13 al RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

Este interzisa autorizarea constructiilor al caror aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcagele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Pentru constructiile de sanatate, conform Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 5, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, vor fi prevazute locuri de parcare minime astfel:

- Pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism, la punctele 1.7.1-1.7.7, unde este incadrat obiectivul clinica medicala a investitiei in discutie, se vor prevedea cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

In cadrul amenajarii PUZ, pentru clinica medicala, sunt prevazute un **numar de 65 locuri de parcare**, ceea ce da posibilitatea ca numarul de angajati al clinicii sa fie de 234 de persoane.

Pentru constructiile de sanatate, conform Regulamentului Local de Urbanism, anexa nr. 3, se vor prevedea 1 loc de parcare la 80 mp AU desfasurata, ceea ce impune un numar minim de 62 locuri de parcare.

Pentru constructiile de locuinte, conform Regulamentului General de Urbanism, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

In cadrul amenajarii PUZ sunt prevazute **cel puțin un loc de parcare** in interiorul fiecareia dintre cele 5 incinte aferente locuintelor, ceea ce respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Piatra-Neamt.

Spatii verzi si plantate:

In functie de specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi. Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

Conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (HG525/96) se vor prevedea spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

1. Pentru functiunile de sanatate - se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie;
- parc organizat cu suprafata de 10-15mp/bolnav;

In cadrul amenajarii PUZ, clinica nou propusa va cuprinde un numar estimat

de 100 de pacienti/paturi si va avea asigurata o suprafata de cel putin 15mp de spatiu verde per pacient, deci 1500mp. Amenajarea propusa asigura **spatii verzi in suprafata de 1968.34mp.**

2. Pentru constructii de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/loc.

In cadrul amenajarii PUZ, constructiile de locuinte propuse sunt de tip individual, unifamilial, cu regim de inaltime P+2E si POT 40%. Incinta propusa poate acomoda spatiul verde necesar viitorilor proprietari.

Imprejmui:

Se recomanda ca odata cu avizarea investitiei sa fie avizat si sistemul de imprejmuire. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Situatia Existenta

❖ **ZONA REZIDENTIALA** formata din

- **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P, P+1, P+2**

Locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2E, situate in noile extinderi ale intravilanului

Situatia Propusa

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propun urmatoarele functiuni:

❖ **ZONA REZIDENTIALA** formata din:

- **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P, P+1, P+2**
Locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2E, situate in noile extinderi ale intravilanului
- **SUBZONA Institutii si Servicii Publice (Constructii de sanatate)**
- **SUBZONA Cai de comunicatie si Amenajari Aferente**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE: Conform Regulamentului Local de Urbanism - Piatra-Neamt

I. SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE MICI

Funciunea dominanta

– zona de locuit

Funciunile admise:

- Comert;
- Alimentatie publica;
- Prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert;
- Servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- Splatorii auto pentru turisme, self servicem self care aspirare etc.;

- Institutii si servicii publice;
- Spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;
- Accesuri pietonale, carosabile, parcaje;

Utilizari admise cu conditionari:

- 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 edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente;

Utilizari interzise:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00;
- Activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice;
- Statii betoane;
- Autobaze si statii service de intretinere auto;
- Spalatorii chimice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructii de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului *		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp.)	Font (m.)	Suprafata (mp.)	Font (m.)	Suprafata (mp.)	Font (m.)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	250	12	200	10
Izolat	200	12	250	12	250 **	12 ***
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

- * - conform Regulamentului General de Urbanism
- ** - pentru L1d – 500 mp
- *** - pentru L1d – minim 12 m

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Conform PUZ lotizare cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0m pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite planarea corecta a unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt, nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- cladirea construita in regim insiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, pe o adancime de maxim 15.00m, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insuirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctu cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3.00m; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insuirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3.00; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu o cladire retrasa fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise, dar nu cu mai putin de 3.00m;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2.00m;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E (10 metri la cornisa/atice si 12.50m la coama);

Spatii libere si spatii plantate, mobilier urban

- spatiile libere vizibile din circulatii publice vor fi tratate ca gradina de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri;

Mijloace de publicitate – se incadreaza in zona de publicitate largita unde sunt permise urmatoarele mijloace de publicitate:

- amplasarea firmelor – firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanenta luminoasa - iluminate din interior sau exterior) a caror reguli generale de amplasare sunt mentionate la

cap. IV, secțiunea 1, RLMP (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate);

- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor și publicității luminoase cu iluminare din interiori (cu corpuri de iluminat) sau din exterior (cu reflectoare), dotate cu surse alternative de producere energie electrică, a căror reguli de amplasare sunt menționate la cap. IV, secțiunea 2, RLMP;
- amplasarea panourilor turistice și a indicatoarelor directionale – informații turistice, hărți indicatoare drumetie, orientare etc., menționate la cap. IV, secțiunea 3, RLMP;
- publicitatea temporară și structuri publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt menționate la cap. V, secțiunea 1, RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare și structurilor pentru afișe de propagandă electorală menționate în cap. V, secțiunea 2, RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare mobile pliante, cu 2 fețe a căror reguli de amplasare sunt menționate în cap. V, sec. 3, RLMP;
- utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap. V, sec. 4, RLMP;
- amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare, conform cap. V, sec. 5, RLMP;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap. V, sec. 6, RLMP;
- amplasarea afișelor și a anunțurilor de mică publicitate, conform cap. V, sec. 7, RLMP;
- publicitatea pe vehicule publicitare și mijloace de transport în comun conform cap. V, secțiunea 8, RLMP;

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 40%**
- **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
= 1.2 (mp ADC/mp teren) – înălțimi P+2E

II. SUBZONA Instituții și Servicii Publice (Construcții de sănătate)

Utilizări admise

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii profesionale, colective și personale, centre comerciale, hipermarketuri, supermarketuri, marketuri, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centru de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, unități pentru sănătate, locuințe cu partiu special, pentru profesii libere, unități de învățământ și de formare continuă;

Utilizări admise cu condiționari

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se admit accentele înalte cu condiția asigurării însoțirii construcțiilor învecinate;
- * se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

Utilizări interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructiile provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;
- statii service auto cu exceptia spalatoriilor auto ecologice si a statiilor de incarcare sau distributie carburanti;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 30.00m;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- servicii publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.00 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul de activitate si de nomele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue pot avea o retragere fata de aliniament ce nu va depasi 20.00m;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.00m la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe celalata latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 6.00m;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00m;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi, fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

Circulatii si accese

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.00m dintr-o circulatie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada se va sigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul

autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00m;

- in toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati;

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.60m inaltime;

- in cazul in care nu se pot asigura, in limitele parcelei, locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150.00;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea constructiilor propuse: H maxim 17.00m la atic (de la CTA incinta), fiind conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepe de pe principalele trasee de circulatie.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 30%**

- **coeficient maxima de utilizare a terenului (CUT) = 1.2**

Imprejmuiri

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1.8m vor avea un soclu opac de maxim 0.4m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

Aspectul exterior al cladirii

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Conditii de echipare edilitare

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

Spatii plantate si mobilier urban

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp;

- se va respecta Registrul Spatiilor Verzi al municipiului, arborii inventariati se vor pastra si proteja in timpul executatiei constructiilor (arborii importanti existenti avand peste 4.00m inaltime si diametrul tulpinii peste 0.15m);

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 0.60m inaltime;

- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in

zonele de versanti ale corniselor cursurilor de apa, se vor planta speciile de arbori care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor;
- mobilierul urban va fi specific localitatilor de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale;

Mijloace de publicitate

Teritoriul de afla in zona de publicitate largita. In zonele de publicitate largita sunt permise toate mijloacele de publicitate in conformitate cu Legea nr. 185/2013 modificata si completata, prin Legea nr.145/2017 si a Regulamentului Local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate in municipiul Piatra-neamt astfel:

- amplasarea firmelor – firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanenta luminoasa – iluminare din interior sau exterior) a caror reguli generale de amplasare sunt mentionate la cap. IV, sectiunea 1, RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminare din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior (cu reflectoare), dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a caror reguli de amplasare sunt mentionate la cap. IV, sectiunea 2, RLMP;
- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – informatii turistice, harti indicatoare drumetii, orientare etc., mentionate la cap. IV, sectiunea 3, RLMP;
- publicitatea temporara si structurile publicitare autoportante si proiectele publicitare speciale, a caror reguli de amplasare sunt mentionate la cap. V, sectiunea 1, RLMP;
- amplasarea panourilor si structurilor pentru afise de propaganda electorala mentionate in cap. V, sectiunea 2, RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap. V, sect.3, RLMP;
- utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap. V, sect. 4, RLMP;
- amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare, conform cap. V, sect. 5, RLMP;
- amplasarea mashurilor simple sau digitale, conform cap. V, sect. 6, RLMP;
- amplasarea afiselor publicitare sau a anunturilor de mica publicitate, a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V, sect. 7, RLMP;
- publicitatea pe vehicule publicitare si mijloace de transport in comun conform cap. V, sectiunea 8, RLMP;

Publicitatea este permisa atat pe domeniu public sau privat al statului si al Municipiului Piatra-Neamt, cat si pe proprietatea privata a parsoanelor fizice sau juridice, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR-rile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Intocmit: responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

S.C. PARTENER CREATIV OFFICE S.R.L