
Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati

intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN,
judetul Neamt,
NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645

Beneficiar:

AVANTAJ MS S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr 11

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati**
2. Adresa: intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt; NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU**
4. Beneficiar : **AVANTAJ MS S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr**
5. Data: **2022;**

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 938 / 07.11.2022

PIESE DESENAE:

1.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1 : 20000/1:4000
2.	INCADRARE IN ZONA	SC 1: 4000
2.	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC 1: 1000/1:200
3.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1: 1000/1:200
4.	REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFI CATIVA	SC 1: 1000
5.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 1000
6.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1: 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **Elaborare PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri la utilitati**
2. Adresa: intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt; NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.** - Piatra-Neamt, master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **AVANTAJ MS S.R.L.** – Mun. Piatra Neamt, str. Nordului, nr
5. Data: 2022;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de lotizare teren proprietate in vederea construirii de locuinte individuale pe terenul studiat (6.441 mp.) format din 5 parcele: - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp, pentru care este necesar PUZ, conform certificat de urbanism. Terenurile sunt situate in intravilan Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarilor conform extraselor de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 938 din 07.11.2022 eliberat de Primaria Mun. Piatra Neamt, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, realizarea de lotizari se pot face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 6.441mp. si este formata din 5 parcele: - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de constituire a unei zone de locuinte si functiuni complementare.

1.3 Surse documentare

- PUG MUN PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 74 din 06.03.2019.
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciara

- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, intr-o zona in curs de dezvoltare, care este conectata la intrarea in Mun. Piatra Neamt dinspre Bacau, unde la frontul spre strada principala – DN15 – se afla hale si sedii de firme, iar in planul doi se dezvolta un cartier rezidential cu locuinte individuale.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltatori imobiliari. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 25min fata de centru si disponibilitatea retelelor edilitare (retea electricitate, apa) si a altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (magazine, restaurante, etc).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte individuale si colective, intrucat se afla in zona UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E. Totodata, zona se poate dezvolta cu locuinte in tot spatiul aflat intre paraul Potocina si canalul Bistritei, conform PUG.

2.2. Incadrarea in localitate

Plansa nr.U.0.1 " Incadrare in PUG Municipiul Roman " -

Piatra Neamț este municipiul de reședință al județului Neamț, Moldova, România, format din localitățile componente Ciritei, Doamna, Piatra Neamț (reședința) și Văleni. Situat pe valea Bistriței, în nord-estul României, orașul avea la nivelul anului 2011 o populație de 85.055 de locuitori. În Piatra-Neamț se află sediul Agenției pentru Dezvoltare Regională Nord-Est. Municipiul Piatra-Neamț se află în centrul județului, pe malurile râului Bistrița, mai exact la ieșirea acestuia dintre munți, la confluența cu pârâul Cuejdiu. Orașul este traversat de șoseaua națională DN15, care o leagă spre sud-est de Bacău și spre vest de Toplița, Târgu Mureș și Turda. Din acest drum, la Piatra-Neamț se ramifică șoseaua națională DN15C, care duce spre nord la Fălticeni, iar din acest drum se ramifică șoseaua națională DN15D care duce spre est la Roman și Vaslui. Din DN15, în oraș se mai ramifică și șoseaua județeană DJ157, care duce spre sud-est la Dumbrava Roșie, Dochia, Mărgineni, Făurei, Trifești și Horia (unde se termină în DN15D). Este amplasat parțial (zona centrală și cartierele vestice) la altitudinea de 310 m, într-un bazin intramontan străjuit de culmile Pietricica (590 m) la sud-est, Cozla (679 m) la nord, Cernegura (852 m) la sud-vest, Cărloman (617 m) la nord-vest și Bâta Doamnei (462 m) la sud-vest și, parțial extramontan în zona subcarpatică spre est, pe o parte dintre terasele Bistriței și din Depresiunea Cracău-Bistrița. În onoarea acestui oraș, numele lui a fost atribuit asteroidului cu indicativul 100897 de către Alfredo Caronia (care

actual trăiește în Piatra Neamț), atunci când asteroidul a fost descoperit la San Marcello, Italia în 1998.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația mun. Piatra Neamt se ridică la 85.055 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 104.914 de locuitori.

Terenurile studiate se afla in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de strada Nordului la vest - drum public, si de o alee carsosabila la sud Terenul este amplasat in vecinatatea unor locuinte individuale si a unor terenuri arabile, a unor zona industriale si de servicii si a unei zone cu destiantie speciala – Unitate Militara.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Generalconstruct – statie de betoane – 180 m.
- Avo Grup Invest – 120 m.
- Simba Invest – 120 m.
- Solar ONE – depozit panouri fotovoltaice si accesorii – 120 m.
- Canal – 200m.
- Paraul Potocina – 325m.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 74 din 2019, parcelele sunt situate in intravilan. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la urmatoarele utilitatile urbane: electricitate si apa. Reteaua de gaz si de canalizare nu se afla in zona.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate se afla magazine.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK (hartă de mai jos).

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și TC (a_g –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $TC = 0.70 s$

Din punct de vedere geologic, zona se află pe unitatea structurală majoră, Platforma Moldovenească.

Platforma Moldovenească este unitatea geologică situată în fața Carpaților Orientali, de care este delimitată la suprafață de falia pericarpatică. Are o serie de trăsături de relief imprimate de litologia depozitelor constituente.

Amplasamentul se integrează întru totul ansamblului Podișului Moldovei, cu o alcătuire geologică relativ simplă, cu o mobilitate tectonică redusă, cu structură și litologie destul de uniforme.

Din punct de vedere geomorfologic, zona amplasamentului se încadrează în partea vestică a unității Podișul Moldovei, subunitatea de relief Câmpia/Culoarul Siretului.

Podișul Moldovei, relief de dealuri și coline, s-a format pe fondul litologic al depozitelor sarmațiene (constituite predominant din argile și nisipuri cu unele intercalații de calcare și gresii) și al aranjamentului structural cvasiorizontal (ușoară înclinare NV-SE).

Din punct de vedere tectonic, zona se situează în extremitatea sud-vestică a Platformei Ruso - Moldovenești ce manifestă mișcări pozitive, de 5mm pe an. Tectonica Platforma Moldovenească, ca parte componentă a Platformei Esteuropene, a trecut prin stadiul de geosinclinal în Arhaic Proterozoic inferior, când se constituie nucleul vechi din roci cristaline cu grad înalt de metamorfism, la limita cu ultrametamorfismul, și din roci magmatice ale soclului. Întrucât astfel de roci se formează la zeci de kilometri adâncime rezultă că acestea au ajuns la suprafață prin intense procese de eroziune ce s-au manifestat în lungile perioade de evoluție ca arie continentală. Din punct de vedere hidrologic și hidrogeologic apele freatică sunt reprezentate prin strate acvifere descendente acumulate în depozitele sarmațiene și cuaternare, care sunt drenate natural prin secționarea lor de către văile râurilor și ies la zi sub formă de izvoare. Stratele acvifere sunt de adâncime (captive), și strate libere. Cele mai importante ape libere sunt însă cele freatică, situate la partea superioară a platourilor și interfluviilor (la adâncimi de 10 – 30 m) sau la baza teraselor și șesurilor din lungul văilor principale.

Colectorul întregii rețele hidrografice din zona amplasamentului este râul Ciurlac, afluent direct al râului Moldova.

2.4. Date climatice

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental cu puternice influențe baltice, ceea ce conferă un regim de precipitații bogat atât pe timpul iernii, cât și pe timpul verii, și temperaturi cu 1-2o mai scăzute în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

Din observațiile meteorologice plurianuale se constată că din punct de vedere termic zona analizată este caracterizată prin temperaturi medii anuale de 7-10°C.

Temperatura minimă a aerului coboară până la cca. -18°C în lunile de iarnă și atinge valori maxime de cca. +36°C în cele de vară. Cea mai caldă lună a anului este iulie (cu o temperatură medie de 17-19°C), iar cea mai rece, ianuarie (-4.5 ÷ -20°C).

Cantitățile de precipitații sunt destul de reduse, 500-800 mm/an, cu valori mai ridicate (600 - 800) în lunile de vară (iunie – iulie) și valori mai scăzute în lunile de iarnă - începutul primăverii (ianuarie – februarie – martie).

În conformitate cu STAS 6054 "Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României", adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 90.0 - 100.0 cm (harta de mai jos).

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute $q_{ref} = 0.70$ kPa, conform Indicativ CR 1- 1 -4/ 2012. Încărcarea din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2.50$ kN/m², Indicativ CR 1-1-3/ 2012.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare și a condițiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza în acest perimetru este necesar și obligatoriu întocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Această obligație revine beneficiarilor construcțiilor respective.

La fazele următoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu soluția de fundare cea mai fiabilă în concordanță cu proiectantul de specialitate.

Pentru proiectarea fundațiilor pe terenuri sensibile la umezire, compresibile, vor fi efectuate în prealabil studii geotehnice mai amănunțite decât la proiectarea pe terenuri obișnuite, care

să pună în evidență stratificația detaliată și caracteristicile fizico-mecanice ale fiecărui strat de pământ și posibilitățile de umezire a terenului de fundare.

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din str. Nordului cu latime de 7 m. cu care se invecineaza pe latura de vest, care ulterior debuseaza in - DN 15.

Nordului nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

Accesul este posibil si printr-o alee carosabila de 3.8m aflata la sud-vest de terenul studiat, care ulterior debuseaza in str. Nordului. Aleea carosabila nu prezinta imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei) si nu este amenajata din punct de vedere al profilului transversal.

In plansa nr. 2" Analiza situatiei existente" se poate studia relatia parcelei din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate:

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plansa nr. 2. " Analiza situatiei existente " sc 1 : 1000 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** mun. Piatra Neamt, judetul Neamt si este format din 5 parcele - NC68928 - 1.765mp; NC68929 - 543 - mp; NC68930 - 2.667mp. ; NC68644 - 1.000mp; NC68645 - 466mp.

Parcelele incluse in PUZ sunt urmatoarele:

1. Parcela cu **S=1.765 mp** NC68928; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC8589
 - la Vest – NC57511; NC59453; NC59632; NC57514
 - la Est – NC68929
2. Parcela cu **S=543 mp** NC68929; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC60118
 - la Vest – NC68928
 - la Est – NC68645; NC68930
3. Parcela cu **S=2.667 mp** NC68930; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:
 - la Nord – NC68644
 - la Sud – NC60118
 - la Vest – NC68292

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

- la Est – NC68644

4. Parcela cu S=1.000 mp NC68644; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:

- la Nord – NC61089
- la Sud – NC60118
- la Vest – NC52993
- la Est – NC68930; NC57516

5. Parcela cu S=466 mp NC68645; - teren liber de constructii, intravilan, arabil si urmatorii vecini:

- la Nord – NC68644
- la Sud – NC68930
- la Vest – NC68929
- la Est – NC68930

In prezent, suprafata de teren care a generat PUZ (parcelele proprietate a beneficiarilor) nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenurilor este : arabil - intravilan.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 40% Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta si anexe si spatii depozitare. Celalalte parcele sunt libere de constructii si se afla in intravilan.

Aspecte calitate ale fondului construit

In zona sunt construite preponderent locuinte individuale cu regim de inaltime cuprins intre P si P+1E. Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro si verde, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la: retea electricitate si retea apa.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona se afla magazine.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista un parc sau un spatiu verde public amenajat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse - este necesara bransarea la reseaua de electricitate si apa;
- Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si RGU, pentru a integra investitia propusa in zona.

2.6 Echiparea edilitara

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate si apa disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Nu sunt retea de gaz si de canalizare in zona.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem individual si centralizat: fose septice ecologice individuale si retea apa, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor precolecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 12881 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata teren reglementat	6441mp	
Suprafata parcele locuire	4667 mp	
Suprafata circulatii carosabile si pietonale	1774 mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	700.05 mp	15.00% din total suprafata parcele locuire
TOTAL suprafata minima spatii verzi	700.05 mp	10.87% din total suprafata teren reglementat

2.8 Optiuni ale populatiei

Municipiul Piatra Neamt are o populatie inregistrata in anul 2011 de 85.055 locuitori (in scadere fata de recensamantul anterior) Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construirea urmatoarelor obiective: locuinta individuala.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

Proiectantul aprecieaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii urbane a zonei.

Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:

Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui Plan urbanistic Zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compozitie unitara.
- Respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (locuinta) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 74 din 2019, parcelele sunt situate in intravilan mun. Piata Neamt, str. Nordului Poligon MAN, judetul Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Nordului.

Pentru suprafata de teren studiat exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM – P+2E, POT- 40% si CUT – 1.2.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea de lotizari este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta este aproximativ plan. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie spontana, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcelele care fac obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este constructibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 1.10m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “ Reglementari urbanistice - Zonificare“ si plansa nr.4. “ Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa“ este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul public/privat.

Poarta (portile) de acces de pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcele.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a AVANTAJ M.S. SRL, in suprafata de **6.441 mp**, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 « REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

- **Se propune lotizarea terenului - UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E**
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim **P+2E, H MAX=12.5M**
- Se propune **POT 40% si CUT 1.2**
- Se propune lotizarea terenului in vedera construirii de locuinte individuale.
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere minima de 1.0 m fata de limitele laterale si posterioare a proprietatii pentru anexe si 2.0 m pentru locuinte
 - *retragere de 3.5-5.00 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.*
- Cladirile propuse - locuintele vor avea fatada de la strada ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere pe fiecare lot rezultata;

▪ **BILANT TERITORIAL PROPUS**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441.00	100.00	6441.00	100.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1774.00	27.54
UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	6441.00	100.00	4667.00	72.46

NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441	100	4667.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2576.40	40	1866.80	40

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DEFASURATA	7729.2	-	5600.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	966	15	700.05	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E		UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	

In plansa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare” si plansa nr. 4 - "Reglementari – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe loturile rezultate si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 5)

In plansa nr. 5 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca vis-à-vis de amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public SI PRIVAT.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public- bransarea la reseaua de apa, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem individual – fosa septica ecologica vidanjabila, pana la extinderea retelei de canalizare in zona, atunci se va trece in sistem public, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze – nu exista retea de gaz.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirilor propuse se va realiza cu centrala pe combustibil solid sau pompe de caldura.

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate pe stalpii electrici de folosinta comuna din domeniul public existenti.

Gospodaria comunala

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in fose septice ecologice vidanjabile; deseurile menajere vor fi precollectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in admosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate private care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in fose septice ecologice vidanjabile amplasate pe fiecare lot. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe fiecare lot; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

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

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Nu sunt necesare consolidari de maluri.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 15% din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirile propuse nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local/ teren privat drum.

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

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local, aleea de acces
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii
Nu este cazul.
 - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilan. Insa, pentru a pastra caracterul zonei s-au preluat indicatorii urbanistici din modul de ocupare a terenurilor invecinate, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat si individual.
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul
- interventii de lucrari de constructii: construirea locuintelor propuse
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, apa, fose septice ecologice vidanjabile
- construirea locuintelor propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate si apa
2. construirea locuintelor propuse
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Amplasamentul se afla in vecinatatea Paraului Potocina – 325m., insa zonele de protectie ale acestora nu afecteaza parcela studziata.

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune parcelare teren si a intregii zone reglementate de 6.441 mp. UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E, in vederea construirii de locuinte individuale.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 40 % ; CUT = 1.2; regim maxim de inaltime maxim P+2E, H max=12.5m**
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 15%.

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441.00	100.00	6441.00	100.00
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1774.00	27.54
UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	6441.00	100.00	4667.00	72.46

NC68928; NC68929; NC68930; NC68644; NC68645		
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT	PROPOS

Intocmire PUZ pentru lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si racorduri utilitati - PROIECT NR. 94y DIN 2022

	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	6441	100	4667.00	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2576.40	40	1866.80	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	7729.2	-	5600.4	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	966	15	700.05	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E		UTR 13 - Speranta, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	

Categoriile de costuri:

Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat revin in totalitate investitorului privat – SC AVANTAJ MS SRL.

Toate costurile privind construirea locuintelor individuale si amenajarea aleilor pietonale, carosabile si spatii verzi revin in totalitate investitorului privat– SC AVANTAJ MS SRL.

Nu exista categorii de costuri care sa revina in sarcina autoritatii publice locale.

Intocmit,
Mst. Urb. Timotei Fecioru