

str. Orhei, nr.8, bl. V3  
tel. 0732 634320

atelier.proiectare@gmail.com

S.C. ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L.

J27/852/14



# ***PUZ - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE-***

proiect nr. 321.23

AMPLASAMENT

***PIATRA-NEAMT, str. EROU CORFU, nr. 14, jud. NEAMT***

BENEFICIAR

***SC ALGACO SRL***

str. Orhei, nr.8, bl. V3  
tel. 0732 634320

atelier.proiectare@gmail.com

S.C. ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA S.R.L.

J27/852/14



Lista de semnaturi

Proiectare arhitectura	S.C. Atelier proiectare ARHITECTURA S.R.L – J27/582/2014
Administrator	arh. [REDACTED] .....
Proiectat/ sef proiect	arh. [REDACTED] [REDACTED] .....
Proiectant instalatii	ing. [REDACTED] .....
Proiectant drumuri	ing. [REDACTED] .....
Coordonator urbanism	arh [REDACTED]



## PIESE SCRISE

### MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic zonal
  - 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

### PIESE DESENATE

U0.1 – INCADRARE IN TERITORIU SI INCADRARE IN ZONA	scara	1/10000
U0.2– SITUATIA EXISTENTA - TERENURI STUDIATE	scara	1/500
U0.3 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara	1/500
U0.4 - REGLEMENTARI - CIRCULATII	scara	1/500
U0.5 – REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	scara	1/500
U0.6 – SITUATIA JURIDICA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	scara	1/500

### ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 416 din 18.05.2023
- acte de proprietate si extrase de CF si PC
- avize, acorduri



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

---

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect:

**PUZ - lotizare teren in vederea construirii de locuinte**

2. Adresa:

Piatra Neamt, municipiul Piatra Neamt, str. Erou Corfu, judetul Neamt; NC69584

3. Proiectant :

Proiectant general & urbanism

**S.C. „ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA” S.R.L.**

PIATRA NEAMT, str. Orhei nr.8, Bl. V3, parter

Tel.: 0732364320

- Data elaborarii – AUGUST 2023
- Proiect nr. 321.23
- Faza PUZ

4. Beneficiar : **ALGACO S.R.L. – Mun. Piatra Neamt, str. Razboieni, nr.1**

#### 1.2 SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul PUZ este de lotizarea terenului cu NC 69584, in suprafata de 9736mp, in vederea construirii de locuinte individuale si cuplate. Terenul este situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, str. Erou Corfu, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarului de proiect conform inscrisurilor din Extrasul de Carte Funciara.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 416 din 08.05.2023 eliberat de Primaria Mun. Piatra Neamt, jud. Neamt se impune elaborarea PUZ cu Regulamentul aferent.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de constructibilitate pentru amplasarea clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale și al accesului la amplasament, îmbunătățirea calitatii mediului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectelor tehnice, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

Aprobarea PUZ-ului 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, si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL 74 din 06.03.2019.
  - Planurile de amplasament si delimitare a lotului studiat ;
  - Extrasul de Carte Funciara si de Plan Cadastral
  - Legislatia specifica de urbanism;
  - Informatii date de sit;
  - Masuratori si ridicari topografice;
  - Tema de proiectare intocmita impreuna cu beneficiarul;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, intr-o zona in continua dezvoltare, fondul construit existent din vecinatatea amplasamentului fiind alcatuit din locuinte individuale insiruite cu maxim P+2 etaje. Legatura cu municipiul se face prin strada Erou Corfu.

Zona din care face parte parcela studiata prezinta interes pentru dezvoltatori imobiliari, pe de o parte datorita distantei mici de maxim 15min fata de centrul municipiului si pe de alta parte de faptul ca dispune de retele edilitare (retele de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale).

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuinte individuale si cuplate, intrucat se afla in zona **UTR 12 - Ciritei**, partial **subzona L1c** - zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E si partial **subzona L2a** – zona cu locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate, realizate in baza unor lotizari anterioare, cu P-P+2E, situate in afara zonei protejate.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Plansa nr.U.01 "INCADRARE IN TERITORIU SI INCADRARE IN ZONA " -

Zona Ciritei este parte componenta a municipiului Piatra Neamț -municipiu reședință a județului Neamț. Piatra Neamt este traversat de șoseaua națională DN15.

Zona studiata se afla in intravilan - categorie de folosinta arabil. Amplasamentul este deservit de strada Erou Corfu la est - drum public

Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la rețeaua de electricitate, apa, gaze naturale, canalizare.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### Zonare seismică -

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]):

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

În schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formațiunile întâlnite sunt de **tip C**, având  $v_{s,30} = 180-360m/sec$ .

Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică **gradul 6** pe scara MSK (harta nu se utilizează pentru proiectarea antiseismică, dar poate fi comodă pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea).

**Geologic**, Piatra Neamț se situează în zona flisului Carpaților Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externă a geosinclinalului carpatic, unitate structurală care și începe sedimentarea din Cretacic și continuă până în Miocen. Depozitele sedimentare ale regiunii aparțin, ca vârstă, Eocenului, Oligocenului și Miocenului. Sedimentele Oligocene din această zonă au o grosime totală de circa 120-150 m și sunt dispuse în continuitate de sedimentare peste cele Eocene și prezintă schimbări litologice, atât pe verticală cât și pe orizontală. Elementul litologic cel mai caracteristic al Oligocenului îl constituie menilita, marnele brune bituminoase și sisturile disodilice.

Peste formațiunile de fundament s-au depus formațiunile de vârstă Cuaternar, deluviile argiloase de pe versant și aluviunile grosiere din terasele râului Bistrița. Formațiunile de vârstă Cuaternar cuprind depozite formate prin alterarea și dezagregarea rocii de bază :

- depozite eluviale, constituite din marne bituminoase cu intercalări de marno-calcare, acumulate pe loc, dispuse discordant peste roca de bază ;
- depozite deluviale, alcătuite din argilă cu fragmente de marne bituminoase și marnocalcare, dispuse peste depozitele eluviale, aflate în curs de scurgere sub influența apelor de siroire pe pantele diferitelor versanți;

**Geomorfologic**, amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stanisoara.

În partea de E a localității Piatra Neamț se află muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absolută și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ îngustă a paraului Cujești.

După datele obținute din studii geotehnice anterioare realizate pentru construcțiile existente din vecinătate, terenul prezintă următoarea succesiune litologică:

- m.  $0,00 \div 0,40 = 0,40 m$  : Sol vegetal;
- m.  $0,40 \div 0,90 = 0,50 m$  : Argilă brună, plastic consistentă;
- m.  $0,90 \div 6,00 = 5,10 m$  : Argilă prafoasă maroniu-gălbui, plastic consistentă;

**Hidrogeologic** - pe amplasamentul studiat, nu sunt ape de suprafață. Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu este întâlnit până la adâncimea de 6,00 m.

Adâncimea de îngheț maximă în zona amplasamentului, conform STAS 6054/77 și a datelor culese din teren, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

**Date geotehnice și hidrogeologice** -zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrita, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrita XII.1.053.00.00.00.0. d)

**Date preliminare asupra condițiilor de teren și a naturii acestuia**, cu încadrarea preliminară ca teren de fundare (bun, mediu, dificil).

Factorii de avut în vedere		Punctaj
Condiții de teren pentru terenul de fundare	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizamente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță (Cod P 100-1)	Redusă	2
Vecinatati	Fără riscuri	1
Clasificarea după zona seismică	$a_g \geq 0,25g$	3
<b>TOTAL PUNCTAJ</b>		<b>10</b>
<b>Categoria geotehnica</b>	<b>2</b>	

- Stabilitate generală și locală. Terenul din amplasamentul indicat, prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecări de teren) sau inundații.

- Construcțiile se pot demola de pe amplasamentul studiat, pentru a putea face lotizarea terenului.

- Încadrarea în categoria geotehnica și investigațiile geotehnice. Lucrarea se încadrează în categoria geotehnica 2.

- Condițiile de terenuri bune sunt stabilite pentru Pietris nisipos, bolovanis, începând cu adâncimea de 1,00 m. Pe baza condițiilor geotehnice (natura terenului de fundare), hidrogeologice (nivelul apei subterane) și seismice determinate pentru amplasament, pe baza datelor referitoare la caracteristicile structurii care urmează să fie proiectată puse la dispoziție de proiectantul general, se recomandă cu caracter orientativ alegerea sistemului de fundare directă.

- Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu este întâlnit până la adâncimea de 6,00 m.

## 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. Zona 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/m<sup>2</sup>, Indicativ CR 1-1-3/2012.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare si a conditiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza in acest perimetru este necesar si obligatoriu intocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Aceasta obligatie revine beneficiarilor constructiilor respective.

La fazele urmatoare de proiectare studiul geotehnic se va executa pentru fiecare obiect cu solutia de fundare cea mai fiabila in concordanta 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

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Erou Corfu, cale de circulatie publică, ce asigură intrarea și iesirea pe terenul studiat. Circulatia auto în această zonă este una moderata, strada Erou Corfu leaga strazile Ion Ionescu de la Brad si str. Plantelor ce fac intrarea pe centura orasului Piatra Neamt – strada Fermelor.

Strada Erou Corfu are imbracaminte asfaltica (se incadreaza in categoria a IV-a, din punct de vedere al importantei).

Circulația pietonală în zona se realizează pe zone neamenajate de-a lungul strazii Erou Corfu.

In plansa U0.2 " Situatie existenta" 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. U0.2 " Situatia existenta " sc 1 : 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatiei PUZ este situat in **intravilanul** mun. Piatra Neamt, judetul Neamt si are o suprafata de 9736mp, invecinadu-se astfel:

- **la Nord** - teren propr. [REDACTED]  
- teren propr. [REDACTED]
- **la Sud** - teren propr. [REDACTED]  
- cale acces pietonal (neamenajata)
- **la Vest** - teren propr. [REDACTED]
- **la Est** - strada Erou Corfu

In prezent, terenul studiat prin PUZ are o imprejmuire provizorie, din plasa, la strada Erou Corfu si este neingradit pe celelalte 3 laturi.

Categoria de folosinta a terenurilor este : teren curti constructii, teren arabil - intravilan.

### *Relationari intre functiuni*

Funcțiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: UTR 12 - Ciritei, partial subzona L1c - zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E si partial subzona L2a - zona cu locuinte individuale si colective mici,



izolate sau cuplate, realizate in baza unor lotizari anterioare, cu P-P+2E, situate in afara zonei protejate.

**Prin prezentul PUZ se propune extinderea zonificarii functionale L1c pe toata suprafata studiata.**

*Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuinta si anexe si spatii de depozitare pe zona adiacenta strazii Erou Corfu - zona L2a, in subzona L1c terenurile sunt libere de constructii.

*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 compositional-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, retea apa, canalizare, gaze naturale.

*Asigurarea cu spatii verzi*

In zona nu exista spatii verzi publice, amenajate.

*Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate*

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

*Principalele disfunctionalitati*

- cale de acces neamenajata pentru pietoni
- amfiza mica a strazii Erou Corfu

(Beneficiarul cedeaza din proprietatea sa o suprafata de 171mp pentru largire ulterioara a strazii Erou Corfu devenind astfel strada de categoria 3, cu 2 benzi de circulatie de cate 3.00m si trotuare pe fiecare parte de cate 1.50m fiecare)

## **2.6 Echiparea edilitara**

In vecinatatea amplasamentului studiat exista retea de electricitate, alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale disponibile. Se va propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- Nu sunt retele de preluare a apelor pluviale 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.

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 pre colecta 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.

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 m<sup>2</sup>/locuitor.*

**DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 9736 mp, sunt propuse urmatoarele zone verzi:**

Suprafata teren reglementat	9736mp	
Suprafata parcele locuire	7321mp	
Suprafata circulatii carosabile si pietonale	2245mp	
Suprafata minima spatii verzi constituite pe parcela	2481mp	25% din total suprafata
<b>TOTAL suprafata minima spatii verzi</b>	<b>1460 mp</b>	<b>15% din total suprafata teren reglementat</b>

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

La momentul elaborarii prezentei documentatii PUZ, s-a parcurs procedura initiala cu privire la intentia delaborarii PUZ, fiind indeplinita astfel:

-anunturi publicate in cotidianul Realitatea din datele de 12-15.08.2023 si 09.08.2023

-afisara anuntului de intentie de elaborare prin doua panouri conform adresei nr.29589 din 04.08.023

-afisarea pe site-ul propriu al primariei a anuntului privind intentia de elaborare PUZ din data de 07.08.2023

Avand in vedere ca nu s-au inregistrat comentarii si observatii din partea publicului, putem trage urmatoarele concluzii:

- nu exista plangeri sau observatii cu privire la investitia propusa;
- exista interes local pentru demararea investitiei;
- dezvoltarea urbanistica propusa va completa ansamblul existent si va duce la imbunatatirea fondului construit existent;

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că va influența favorabil dezvoltarea localității prin întregirea frontului stradal, dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu vecinătățile și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei.

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

**Concluziile raportului de informare si consultare a publicului sunt:**

**-Nu s-au semnalat opinii exprimate impotriva aprobarii acestui PUZ**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

La baza întocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate.

##### 1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Municipiul Piatra Neamt, intr-o zona cu destinatie de partial curti-constructii si partial arabil; el se afla situat in UTR nr.12, partial subzona L1c si partial subzone L2a si se propune prin PUZ a se extinde zonificarea functionala L1c pe toata suprafata trenului studiat.

##### 2. Concluzii din documentatii de specialitate.

- **studiul geotehnic** – care stabileste natura terenului de fundare, adancimea fundatiilor, masuri de consolidare a terenului, etc.

##### **CLIMA**

Zona climatica in care se incadreaza zona judetului Neamt, si implicit municipiul 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. 350mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei si vest.

##### **Adancimea de inghet**

In conformitate cu STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in zona este de 100cm stabilita in teren fara strat de zapada protector.

##### **Seismicitatea**

In conformitate cu prevederile normativului P100-1/2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt  $TC = 0,7$  sec;
- acceleratia terenului pentru proiectare:  $ag = 0.30g$ ;

##### **Zone de risc natural**

**Inundatii:** Conform Legii 575/2001, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamt, nu prezinta risc de inundatii.

**Alunecari de teren:** Conform Legii 575/2001, amplasamentul studiat, nu prezinta potential de producere a alunecarilor de teren.

### **PREVEDERI ALE P.U.G./P.U.Z.:**

**Conform regimului juridic** din Certificatului de Urbanism nr.416/18.05.2023 emis de Primaria municipiului Piatra Neamt, amplasamentul propus a fi reglementat prin prezentul P.U.Z., se afla conform P.U.G. Municipiul Piatra Neamt, intr-o zona cu destinatie de partial curti-constructii si partial arabil; de asemenea, el se afla situat in UTR nr.12, partial subzone L1c si partial subzone L2a, se pot autoriza constructii noi de locuinte, dar, conform art.47, pct.3, lit.b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru parcelari este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal.

**Conform regimului economic** folosinta actuala si destinatia este de terenuri curti constructii si arabil, categoria C de impozitare.

**Conform regimului tehnic-** zona fara restrictii de construire.

### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general**

Conform PUG parcela sunt situata in intravilan mun. Piata Neamt, str. Erou Corfu, judetul Neamt. Accesul la amplasament se realizeaza direct din str. Erou Corfu.

Pentru suprafata de teren studiate exista indicatori urbanistici prestabiliti: REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E, POT 40% si CUT 0.8

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 o panta usoara pe directia est-vest. 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.

Terenul ce face 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 1.00m fata de nivelul terenului natural.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

In plansa U0.3. “ Reglementari urbanistice” si U0.4 “Reglementari circulatii” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din drumul public/privat.
- **Imprejmuirea parcelelor se va face astfel**

o Delimitarea loturilor la strada se va face cu gard viu, cu inaltimea de max 1.20m

- o Accesul in parcare se va face direct din strada propusa, fara porti si garduri
- o Imprejmuirea intre proprietati se va face cu garduri cu inaltime maxima 1.80m
- **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 S.C. ALGACO S.R.L., in suprafata de **9736mp**, se structureaza conform plansei U.03. - «REGLEMENTARI URBANISTICE» si conform plansei nr. U0.4 « REGLEMENTARI CIRCULARII », astfel:

- **Se propune lotizarea terenului - UTR 12 - Ciritei, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E**
  - Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse** - constructiile care se vor realiza, vor avea regim de inaltime maxim **P+2E, H MAX= 10m cornisa/atic si 12.5 la coama**
  - Se propune **POT 40% si CUT 0.8**
  - Se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale.
  - Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
    - Retrageri de 5.00m la strada Erou Corfu de la limita de largire la strazii existente
    - retrageri de 2.50m de la strada privata propusa
    - se interzice realizarea de imprejmuiri la front stradal delimitarea dintr-un lot si zona strazii se va face cu gard viu cu o inaltime de maxim 1.20m
    - se va respecta o distanta de jumatate din inaltimea la cornisa pentru retragerile la limita posterioara a loturilor, dar nu mai mica de 2.00m
    - cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 3.00m
  - 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
  - Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
  - Se amenajeaza platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere pe fiecare lot

• **BILANT TERITORIAL PROPUS**

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9736	100	9736	100
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	2245	23.06
UTR 12 - Ciritei, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E	9736	100.00	9736	76.94

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	9736	100	9736	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	3984.40	40	3984.40	40
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	7788	-	7788	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	1460	15	1460	15
REGIM DE INALTIME	P+2E		P+2E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	12.5m		12.5m	
POT	40%		40%	
CUT	1.2 / 0.8		1.2 / 0.8	
CIRCULATIA TERENURILOR	9736		9565 ( benef. cedeaza domeniului public 171mp pt largirea strazii Erou Corfu)	
FUNCTIUNE	UTR 12 - Ciritei, partial subzona L1c si partial subzona L2a		UTR 12 Ciritei, subzona L1c integral	

In plansa U0.3. – “ Reglementari urbanistice” 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 U0.5)

In plansa U0.5 " Reglementari echipare edilitara “ este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare.

**Alimentarea cu energie electrică** a celor 19 locuinte se va face prin :  
LEA 0.4kV nou proiectata , racordata la circuitul existent, ce va alimenta, prin intermediul a 8 stalpi de beton cu cablu conductoare torsadate ti NFA2X3x70+OI 50 +1x16 mmp in lungime de 290 ml.

### **Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public.**

Circuitul pentru alimentarea iluminatului public se va racorda iluminatul public existent de pe strada Erou Corfu .

Iluminatul public se va realiza pe o singura parte pe stâlpi din beton aferenti circuitului electric de distributie publica cu câte un corp de iluminat stradal cu leduri (30 W)

Comanda iluminatului se realizeaza cu ajutorului unui punct de aprindere automat.

### **Reteaua pentru telecomunicatii**

Pentru racordul locuintelor la rețeaua telefonica, rețeaua CATV si intreconectarea la rețeaua de date si internet proiectul prevede o rețea care se va monta pe stalpii de beton ai circuitului electric de distributie publica.

### **Alimentare cu apă**

Racordarea rețelei de alimentare cu apă a zonei studiate se va face dintr-o conductă existentă pe str. Erou Corfu dintr-o conductă având diametrul De110mm.

Rețeaua de distribuție propusa va fi formata în sistem ramificat și este prevăzută din tuburi PEID, PN10 cu diametrele De75mm și De 110 mm, SDR 17,6 având lungimea de L = 290 m. Traseele conductelor sunt amplasate în zona carosabilă și spațiul verde din fața caselor. Amplasarea conductei propuse se va face pe un traseu paralel, pe cât posibil, cu trama stradală.

Se vor executa un numar de 2 buc. cămine vane. Căminele de vane propuse pe rețeaua de distributie vor fi prefabricate cu interior de 2,00 m. Căminele vor fi acoperite cu capac și ramă carosabilă din material compozit rezistent la trafic greu cu închidere antifurt. Căminele vor fi prevăzute cu scară de acces din metal.

Pe rețeaua de distribuție proiectată se vor monta 3 hidranți supraterani de incendiu Dn 80 mm. Hidranti au fost amplasati la o distanta maximă de 500 m, conform Ordinului nr. 3218/2016.

### **Retea de canalizare**

Canalizarea menajera proiectata preia apele uzate de la locuințele din zona studiată prin intermediul racordurilor individuale și a căminelor de racord care fac parte din documentatia prezentă. Colectarea apelor uzate din zona studiată se realizează astfel: apele uzate menajere se colectionează gravitațional cu ajutorul racordurilor multiple sau a colectoarelor principale și secundare și sunt transportate până la rețeaua existent, respectiv CMex al rețelei existente.

Vor fi prevăzute un număr total de 10 de cămine de vizitare care se vor conecta printr-o conductă de racord PVC, SN8, De200mm proiectată pentru a conecta fiecare lot de pământ deservit de rețeaua de canalizare.

### **Retea de GAZ**

Pentru alimentarea cu Gaz a noilor locuinte se va realiza o rețea de gaz cu teava PEHD DN 50 racordata la rețeaua existenta pe str. Erou Corfu.

## **Gospodaria comunală**

Se va amenaja platforme speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere pe fiecare lot.

Proprietarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la grăpa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

### **3.7 Protecția mediului**

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

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.

Construcțiile nou propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

Deșeurile vor fi colectate în containere ecologice individuale care vor fi colectate periodic de către firme specializate pe baza de contracte de prestări servicii și transportate până la gropile de gunoi.

Construcțiile propuse nu vor prezenta nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

Terenul liber din zona construcțiilor proiectate, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambianță

Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenajul corect al apelor meteorice.

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf de la autovehiculele utilizate în construcție. Conform estimărilor, debitele masive ale poluanților emiși în atmosferă de la utilajele folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorcă) și cele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului propus sunt total ne semnificative.

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianți pe parcela proprietate privată care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, întrucât nu este cazul. Terenul din zonă studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensii) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Se vor respecta indicațiile din studiul geotehnic. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă 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 reseaua de canalizare existenta in zona. 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**

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.

**Schimbari ale regimului juridic** asupra terenurilor, pentru largirea strazii Erou Corfu beneficiarul cedeaza o suprafata de 171mp din terenul proprietate privata in teren domeniu public de interes local.

- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse:
  - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale - *171mp - largire strada Erou Corfu*
  - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesiunii *Nu este cazul.*
  - Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului *Nu este cazul.*

#### **4. CONCLUZII**

Scopul prezentei documentatii este organizarea incintei cu suprafata de 9736mp, sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

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

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR12, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de locuire si servicii in completarea functiunilor existente, cat si a celei de agrement/spatii verzi.

Avandu-se in vedere pozitia zonei studiate, se impun o serie de masuri pentru valorificarea potentialului existent, rezultand in final un caracter unitar al intregii zone studiate:

- Tratarea si rezolvarea circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratarea calitatii spatiilor create, atat a celor publice, cat si a celor private;
- Compozitie unitara a intregii zone;
- Tratarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate care contribuie la realizarea unei zone cu caracter individualizat;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori in vederea integrarii viitoarei constructii in dominanta arhitectonica a zonei adiacente.

Din dorinta ca acest studiu sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un Regulament de urbanism.

Ulterior, in fazele aferente proiectarii, se vor respecta Normativele privind proiectarea cladirilor de locuinte, cerintele conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, indicativul NP016-97.

#### **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

- 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, canalizare, gaze naturale
- construirea locuintelor propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

- 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 9736 mp. UTR 12 - Ciritei, subzona L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E, in vederea construirii de locuinte individuale.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 40 % ; CUT = 0.8; 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%.

**Categoriile de costuri:**

**Toate costurile privind bransarea la retelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public si privat, respective construirea locuitelor ppropuse pe amplasament, revin in totalitate investitorului privat – SC ALGACO SRL.**

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

Intocmit,

\_\_\_\_\_

Coordonator RUR

\_\_\_\_\_