

Denumirea lucrarii	P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (rezidentiala, comert si servicii)
Amplasament	Bd. Decebal, Str. Bistritei si Str. Plopului municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt
Beneficiar	S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. localitatea Dumbrava Rosie, judetul Neamt
Proiectant general	S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	2/2022
Faza	Consultarea Populatiei
Volumul	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

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. – Reconversie functionala din zona industriala in zona mixta
(rezidentiala, comert si servicii)**

Bd. Decebal, Str. Bistritei si Str. Plopului
municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt

PR. NR. 2/2022

MEMORIU GENERAL
(PARTE TEHNICA)

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrarii:
 - **P.U.Z. – RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII)**
 - Amplasament:
- Strada bd. Decebal, nr. 171, strada Bistritei, strada Plopului, nr. 9
Municipiul Piatra-Neamt, jud. Neamt**

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

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

In urma transferurilor de proprietate intre persoanele juridice private, imobilele sunt dupa cum urmeaza:

Nr.crt.	NC initial	NC nou	Suprafata/ mp:	Suprafata/ mp:	Proprietar
1.	54654	54654	726	726	STEF EDIL CDP
2.	54660	54660	664	664	STEF EDIL CDP
3.	54658	54658	466	466	STEF EDIL CDP
4.	54650	54650	50964	50964	STEF EDIL CDP
5.	54642	54642	4021	4021	STEF EDIL CDP
6.	54632	54632	6357	6357	STEF EDIL CDP
7.	54643	54643	423	423	STEF EDIL CDP
8.	54641	54641	2011	2011	STEF EDIL CDP
9.	54655	54655	730	730	STEF EDIL CDP
				66362.00	

10.	54646	54646	683	683	SUN GOLD RESIDENCE
11.	54647	54647	874	874	SUN GOLD RESIDENCE
12.	54635	69534	3156	3076	SUN GOLD RESIDENCE
13.	54653	69544	7207	5530	SUN GOLD RESIDENCE
14.	54644	54644	1606	1606	SUN GOLD RESIDENCE
15.	54651	69538	2989	2564	SUN GOLD RESIDENCE
				14333.00	
16.	54635	69535	3156	80	DANLIN XXL SRL
17.	55368	55368	8920	8920	DANLIN XXL SRL
18.	54653	69545	7207	1677	DANLIN XXL SRL
19.	54651	69539	2989	425	DANLIN XXL SRL
20.	54659	54659	661	661	DANLIN XXL SRL
21.	63520	63520	5522	5522	DANLIN XXL SRL
22.	63544	63544	261.10	523	DANLIN XXL SRL
				17808.00	
23.	57387	57387	10659	10659.00	ANTREPRIZA DE CONSTRUCTII DRUMURI SI AUTOSTRAZI
24.	54657	54657	278	278	DUPLEXCART SRL
25.	63543	63543	109	109	DUPLEXCART SRL
				109549.00	

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

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

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

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

Vecinatati existente:

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

- la nord – bulevardul Decebal, strada Plopului, terenuri proprietate privata cu constructii;
- la sud – Strada Bistritei;
- la vest – terenuri proprietate privata, paraul Borzoghean, strada Arcului;
- la est – terenuri proprietate privata;

Accesibilitate:

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

Proprietatea terenului:

Imobilele ce vor fi reglementate prin prezentul P.U.Z. sunt in proprietate privata, conform extraselor de carte funciara a beneficiarilor.

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

- Beneficiar:
S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
Adresa: Sat Dumbrava Rosie, Comuna Dumbrava Rosie, AMPLASAMENT INDUSTRIAL SAVINESTI, Judet Neamt, Cod postal 617185
- persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu
- mail: creativproiect@gmail.com
- tel.: 0740 302 724
- Data elaborarii proiectului: 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARI:

- 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. – „Reconversie functionala din zona industriala in zona mixta (rezidentiala, comert si servicii)”** a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism nr.171/09.03.2022 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 110000.00mp (11ha), din intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt, zona vestica, conform P.U.G./2018 mun. Piatra-Neamt
- Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism nr.171/09.03.2022 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 solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **“reconversie functionala din zona industriala in zona mixta (rezidentiala, comert si servicii)”**, desfiintari sau reabilitari de cladiri existente si lucrari de construire cladiri noi, amenajare accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

Construcția de ansambluri rezidențiale cu funcțiuni complementare este oportuna datorită cererii pe piața a complexelor de locuințe ce sunt deservite de alte servicii adiacente complementare. Construcția unui astfel de ansamblu dezvoltă o infrastructură de interes public în zonă și în același timp îmbunătățește trama rutieră și imaginea urbană de ansamblu.

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

- Organizarea rețelei stradale prin propunerea a două sensuri giratorii și implementarea de noi drumuri;
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Modul de utilizare a terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;

Construcțiile propuse vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servicii edilitare stabilite prin P.U.Z.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:
 - o Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului – întocmită de PFA BIROU INDIVIDUAL CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE MANEA MIHAI
 - o Documentațiile cadastrale privind amplasarea și delimitarea corpurilor de proprietate;
 - o Actele de proprietate asupra terenurilor;
 - o P.U.G. Mun. Piatra-Neamț;
 - o Certificat de urbanism emis de Primăria Mun. Piatra-Neamț, sub nr.171/09.03.2022 „**RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIALĂ, COMERT ȘI SERVICII)**” beneficiar S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., loc. Dumbrava Rosie, județul Neamț;
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În vederea realizării celor două sensuri giratorii care vor asigura accesurile auto în incinta nou amenajată, investitorul principal își va asuma executia acestor lucrări cât și cedarea către domeniului public al Primăriei municipiului Piatra-Neamț. Autoritățile publice locale vor coopera în vederea implementării acestor investiții prin punerea la dispoziție a terenurilor aflate în domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrări de amenajare/construire.

Autoritățile publice locale, împreună cu companiile locale sau regionale de asigurare a utilitatilor, vor continua eforturile în vederea îmbunătățirii infrastructurii rutiere în zonă, a infrastructurii edilitare prin lucrări de extinderi sau reabilitări de rețele în zonă, cât și asigurarea transportului în comun și servicii de salubritate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evolutia zonei:

Trebuie remarcat ca zona a fost conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban, mentionand faptul ca zona este favorabila pentru dezvoltarea ansamblurilor rezidentiale si a activitatilor de prestari servicii nepoluante, comert, showroom, etc.

Zona studiata este amplasata adiacent la doua artere de circulatie importante in orasul Piatra Neamt, bulevardul Decebal si strada Bistritei. Ambele artere de circulatie asigura legatura intre orasele Bacau si Bicaz ca si puncte importante de traseu. Bulevardul reprezinta o artera principala de circulatie in oras, traverseaza centrul orasului, este drum modernizat si are doua benzi pe sens. Strada Bistritei este varianta ocolitoare a centrului orasului, avand de asemenea doua benzi pe sens.

Zona este una cu mare potential de dezvoltare in viitor, avandu-se in vedere amplasamentul, accesul facil pe drumurile locale, posibilitatea racordarii la retelele tehnico-edilitare cu costuri minime, si transformarea ei dintr-o zona industriala in una pentru comert, showroom, servicii si depozitare, functiuni complementare si necesare unei zone de locuinte.

Variatiile mediului socio-economic din ultimul deceniu au determinat mari modificari in evolutia mediului urban care se afla intr-o permanenta schimbare cu trend ascendent.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii, atat datorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea de servicii, cat si pentru construire de locuinte.

Elementele importante in analiza situatiei existente sunt:

- desfasurarea sitului intre doua artere importante de circulatie in oras, bulevardul Decebal, si strada Bistritei;

- invecinarea in zona estica cu ansamblul comercial SHOPPING CITY PIATRA NEAMT;

- dimensiunile mari ale sitului ce permit eventuale densificari ale tesutului urban;

Amplasamentul face parte din fosta zona industriala, dezvoltata in vestul orasului de-a lungul bulevardului Decebal, aflata actual intr-o stare avansata de degradare, si nefunctionala de o lunga perioada de timp.

Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

In zona studiata se observa o dezvoltare a zonei de locuire si servicii complementare, insa incinta reglementata reprezinta o fosta zona industriala afectata de o puternica uzura fizica si morala, atat la nivelul construitului cat si la nivelul amenajarilor peisagere pe intregul amplasament.

In imediata vecinatate, la est, zona studiata cumuleaza functiuni comerciale si de servicii publice prin amplasamentul aferent SHOPPING CITY Piatra-Neamt.

La nivelul reconversiei incinta reglementata va fi modificata din
zona A1 – zona activitatilor industriale si de servicii in
zona mixta ZM – zona mixta: rezidentiala, comert si servicii
zona mixta ZM – zona mixta: exclusiv locuinte colective

- Potential de dezvoltare:

Zona studiata va contine amenajari specifice sectorului de „zona rezidentiala” – cu subzonele sale specifice:

- Comert si Servicii
- 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 vestica, cu acces principal prin doua artere de importanta majora, anume, Bulevardul Decebal si Strada Bistritei.

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

- la nord – bulevardul Decebal, strada Plopului, terenuri proprietate privata cu constructii;
- la sud – Strada Bistritei;
- la vest – terenuri proprietate privata, paraul Borzoghean, strada Arcului;
- la est – terenuri proprietate privata;

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

Amplasarea sitului la doua artere de circulatie importante, respectiv Bulevardul Decebal si Strada Bistritei, face ca zona studiata sa fie usor accesibila.

La bulevardul Decebal se observa o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diversi agenti economici, mici si mari si institutii. De asemenea, zona de locuinte individuale si mai ales cea a locuintelor 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

- la nord – bulevardul Decebal, strada Plopului, terenuri proprietate privata cu constructii;
- la sud – Strada Bistritei;
- la vest – terenuri proprietate privata, paraul Borzogheanu, strada Arcului;
- la est – terenuri proprietate privata;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

Amplasamentul are un aspect stabil, este plan si cvazi-orizantal, iar in apropiere sau pe amplasament nu s-au observat fenomene morfo-dinamice active.

1. GEOMORFOLOGIA si GEOLOGIA zonei

Zona propusă pentru amplasamentul construcției este situată în zona de vest a municipiului Piatra Neamț, localitate situată în cuprinsul, din punct de vedere geomorfologic, Depresiunii Cracău – Bistrița, din cadrul dealurilor Subcarpatice ale Neamțului, la limita acestora cu Munții Gosmanu, la la sud -vest și Munții Neamțului la nord vest.

Amplasamentul studiat se află pe terasa joasă dezvoltată de râul Bistrița în malul său stâng, aval de confluența râului Bistrița cu paraul Borzoghean.

Terenul are un aspect plan și cvasi- orizontal (coboară lin de la nord la sud, de la cota absolută 318.5m la cota absolută 315.5m), fiind amenajat antropic de-a lungul timpului.

Amplasamentul are un caracter stabil, la data executiei sondajelor geotehnice nefiind remarcate fenomene morfodinamice active.

Din punct de vedere topografic obiectivul studiat a fost raportat în sistem STEREO 70, sistem de referință Marea Neagră.

Din punct de vedere geologic municipiul Piatra Neamț se situează la limita dintre unitatea de molasă a Carpaților Orientali, mai precis molasă inferioară, și unitatea de fliș, flișul extern. Depozitele molasei inferioare, din punct de vedere cronostratigrafic aparțin Miocenului inferior și mediu. Molasa inferioară urmărită în lungul Carpaților Orientali prezintă numeroase și importante schimbări litofaciale. În zona studiată depozitele miocene sunt reprezentate de argile, la sud de Piatra Neamț, argile bituminoase – Formațiunea de Piatra Șoimului, și depozite marno argiloase sau gresii feldspatice. Depozitele flișului extern aparțin Oligocenului, Lattorfian-Chattian, și sunt reprezentate de gresii cuarțitice albe (de tip Kliwa) cu rare intercalații bituminoase. Local și parțial, Oligocenul trece lateral la conglomerate (Conglomeratele de Pietricica).

Cuaternarului îi aparțin depozitele de origine fluvială din lunca și terasele râului Bistrița, de vârstă pleistocen superior, holocen inferior, parazitate de conurile de dejecție ale afluenților de pe raza orașului, Cuedi și Borzoghean.

Aceste depozite sunt în majoritate formate din pamanturi necoezive, cu granulometrie variabilă, de la fină (nisipuri) la grosieră (pietrișuri și bolovănișuri). Caracteristic este gradul ridicat de colmatare al acestor depozite, matricea pietrișurilor fiind constituită predominant din nisip sau nisip argilos. De asemenea, în mod frecvent, pietrișurile și bolovănișurile au elementele reprezentate de galeți, sedimentați cvasi-orizental. Peste aceste depozite groșiere afluenții râului Bistrița au depus strate de roci coezive reprezentate de argile prăfoase și prafuri nisipos argiloase.

Pentru caracterizarea geotehnică a amplasamentului interesează ultimele orizonturi, cel al depozitelor de suprafață, alcătuite dintr-un strat superficial coeziv urmat de stratele necoezive groșiere, pietrisuri neuniforme cu nisip și bolovani.

2. CLIMA

Zona climatică în care se încadrează zona județului Neamț aparține climatului temperat continental cu nuanțe mai aspre, datorită poziției la limita zonei montane. Temperatura medie anuală variază în jurul valorii de 8° C.

Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se înregistrează în luna iulie, cu o maximă absolută de 38,6°C. Valoarea minimă absolută a fost de – 32 ° C în luna februarie.

Caracterul precipitațiilor din ultimii ani este variabil; de la perioade secetoase la perioade cu precipitații abundente sau ploi cu durată redusă dar totuși. Cantitatea medie multianuală de precipitații este de cca. 650 mm.

Presiunea de referință a vântului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0.5$ kPa, conform NP 082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiunii asupra construcțiilor. Acțiunea vântului."

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2,0$ kN-m², conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor."

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77 este considerată $90 \div 100$ cm, măsurată în teren fără strat de zăpadă protector.

3. HIDROLOGIA și HIDROGEOLOGIA:

Principalul colector al zonei este râul Bistrița, situat în partea de sud a amplasamentului studiat, la o distanță de cca. 100m, urmat de afluentul sau de stânga, paraul Borzoghean, ce traversează amplasamentul de la nord la sud. Apele subterane ca și cele de suprafață prin infiltrare în terenul pietros se drenează către emisarul principal râul Bistrița.

Pe amplasamentul studiat în colectorul constituit din stratul de pietriș cu nisip și bolovani circulă un acvifer freatic cu potențial hidraulic important al cărui nivel hidrostatic se situează la adâncimi de $-4,5 - 5,5$ m CTN. Variația sezonieră a nivelului apei subterane este de $\pm 1,0$ m. În mod normal nivelul hidrostatic nu va interveni în execuția fundațiilor obiectivului propus pe amplasament.

În urma buletinului de analiză nr. 4164/2014 (efectuat pentru amplasamentul vecin) apa nu prezintă agresivitate față de mortar și betoane.

4. GEOTEHNICA

Pentru verificarea litologiei amplasamentului (aceasta fiind cunoscută și din alte lucrări executate în zona) au fost executate două sondaje geotehnice conduse până la adâncimea de $-6,0$ m.

Observațiile în situ, informațiile din celelalte lucrări executate în apropierea amplasamentului curent și lucrările de prospecțiune geotehnică executate pentru faza PUZ a prezentei lucrări au acoperit informațional zona studiată.

Astfel zona este caracterizată de un strat de umplutură antropică depozitată de-a lungul timpului în incinta fostei fabrici. În general stratul de umplutură se întinde până la adâncimea de $-0,7 - 1,5$ m de la CTN. Această adâncime crește în zonele unde au fost prezente clădiri cu subsol, bazine, canale tehnologice, cămine și rețele hidroedilitare. Stratul de umplutură este format în general din praf nisipos argilos cu pietriș neuniform, fragmente de cărămidă, betoane și umpluturi antropice.

Stratul de umplutură este format în general din praf nisipos argilos cu pietriș neuniform, fragmente de cărămidă și betoane. După stratul de umplutură coloana litologică se continuă cu o intercalare subțire, maxim $1,0$ m, de nisip argilos sau prafos sau chiar nisip, cafeniu. Acest strat este urmat în adâncime de depozitele aluvionare, grosiere necoezive ale terasei, compuse din pietriș neuniform ($U_n = 17 \div 67$), rar uniform ($U_n = 2,6 \div 4,1$), cu elementele constituite predominant din roci

sedimentare, cu nisip cafeniu și bolovani, într-o proporție mare de până la 32 %. Proporția bolovanilor și a pietrișurilor mari crește în general cu adâncimea. Conținuturi de 39, 56 și chiar 84 % elemente mai mari de 20 mm până la 200 mm sunt frecvente la adâncimi de peste 5,5 m. Roca antecuaternală nu a fost atinsă în nici unul din sondajele geotehnice.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile normativului P100-2019 și a ordinului 2956/22.10.2019, amplasamentul studiat se încadrează astfel:

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

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz:

Bulevardul Decebal delimitează amplasamentul studiat la partea nordică și este actualmente o stradă de categoria II, stradă de legătură, cu îmbracaminte rutieră asfaltică, având patru benzi de circulație (două benzi pe fiecare sens), cu trotuare. Lățimea aproximativă a străzii este de 13.50m, partea carosabilă.

Strada Bistritei delimitează amplasamentul studiat la partea sudică și este actualmente o stradă de categoria II, stradă de legătură, cu îmbracaminte asfaltică, având patru benzi de circulație (două pe fiecare sens), fără trotuare. Lățimea aproximativă a străzii este de 13.50m, partea carosabilă.

Strada Plopului, Strada Caraiman și Strada Arcului sunt străzi de folosință locală, de categoria a IV-a, cu trafic foarte redus, ce asigură accesul la locuințele curente, și au două benzi (o bandă pe fiecare sens), cu trotuare.

Cele două artere, bulevardul Decebal și strada Bistritei, ce delimitează amplasamentul la partea nordică, respectiv partea sudică, fac parte din rețeaua majoră de circulație a orașului Piatra-Neamț.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În actualul sistem de circulație nu sunt dificultăți generate de calitatea și viabilitatea drumului carosabil și nici de intensitatea traficului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona reglementată este reprezentată de zona cu destinația:

ZM – zona mixtă: rezidențială, comerț și servicii

ZM – zona mixtă: exclusiv locuințe colective

- Relationări între funcțiuni

În prezent, terenul reglementat, în suprafața de 109549.00mp este reprezentat de „**A1 – zona activităților industriale și de servicii**”, în intravilanul Municipiului Piatra-Neamț, UTR 3.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat conține un fond construit vechi și degradat, neutilizat și neîngrijit, aparținând unei foste întreprinderi producătoare de hartie și mucavă.

De asemenea, o mare parte din suprafata totala reglementata este libera de constructii.

POT existent: 21.88%
CUT existent: 0.29

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile existente pe amplasamentul studiat reprezinta un fond construit vechi, afectat de o puternica degradare fizica.

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

Zona invecinata zonei studiate este reprezentata prin:

- functiunea de servicii si comert - ansamblul comercial Shopping City, magazin LIDL si diversi agentii economici situati in principal la Bulevardul Decebal.
- functiunea rezidentiala prin blocurile de locuinte colective si locuinte individuale ale cartierului Precista;

- Asigurarea cu spatii verzi

Reprezentand o fosta incinta industrială, pe amplasament nu se regasesc plantatii de pomi.

Spatiile verzi amenajate sunt reprezentate de o zona inierbata, in zona nordica a sitului, la bulevardul Decebal, pe care se regasesc plantati un numar de aproximativ 25 de arbori. De asemenea, se mai pot identifica arbori si arbusti la Strada Bistrita, in zona sudica a terenului reglementat, in numar aproximativ de 30-40 buc.

Se mai remarca zone cu vegetatie spontana si neingrijita, crescuta aleatoriu datorita neadministrării terenurilor.

- 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 neutilizării, este spontan, neamenajat.

In plus, intregul amplasament studiat, in suprafata de aproximativ 10.95ha, nu face decat sa stopeze dezvoltarea zonei, prin prisma faptului ca intreaga incinta stagneaza intr-o stare de neglijenta si abandon, fosta fabrica cu constructiile sale industriale aferente cat si intreg spatiul aferent incintei nefiind administrate sau utilizate corespunzator.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

- Stadiul echipării 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 distributie cu apa potabila si retele de canalizare, conform avizatorului.

Alimentare cu energie electrica

In zona supusa analizei exista linii LES MT, LES JT, LEA JT, PTA_b, PTCZ. 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 avizatorului.

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, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

- Evidentierea 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:

- Foste activitati industriale de productie hartie si carton, in incinta reglementata;
- Transport si comunicatii: sosea, linii electrice, drumuri de exploatare, tevi conducte, acces in sit;
- Locuire – proprietati private, terenuri invecinate;
- Ansambluri comerciale si activitati de petrecerea timpului liber;

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 in 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 concluda:

- 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 PFA BIROU INDIVIDUAL CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE MANEA MIHAI

- Studiu geotehnic - intocmit de AG PROIECT S.R.L., Piatra Neamt – teren cu risc geotehnic moderat.

In urma lucrarilor de prospectiune efectuate pe amplasament si a observatiilor „in situ” se considera ca pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Planul Urbanistic Zonal a fost initiat cu scopul de a asigura cadrul legal pentru conversia regimului economic in vederea realizarii investitiei „**RECONVERSIE**

FUNCTIONALA DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII)", ocupand definitiv o suprafata din intravilanul Municipiului Piatra-Neamt.

Folosinta actuala a terenului beneficiarului stabilita prin PUG este „curti constructii si drum”, folosinta care se va pastra.

Se va modifica destinatia functionala existenta in PUG anume, din „ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII” in „ZONA MIXTA - REZIDENTIALA, COMERT si SERVICII”;

Se va pune accentul pe integrarea urbanistica corecta a investitei:

- functiunea de comert, va fi separata fata de cea de locuire, in vederea optimizarii fluxurilor de circulatie si a obtinerii unui grad sporit de intimitate.
- minimalizarea ocuparii terenului cu platforme de incinta necesare desfasurarii activitatii de circulatie auto.
- realizarea zonei de acces in amplasamentul studiat si optimizarea acceselor existente.
- asigurarea de spatii verzi amenajate, parcuri si gradini publice;
- asigurarea unei gestionari functionale si de sistematizare pe verticala a terenului.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului, etc.

Imobilele studiate se afla in intravilanul Municipiului Piatra-Neamt.

Conform regimului economic folosinta actuala este de teren curti constructii si drum, iar functiunea aprobata prin P.U.G. actualizat prin pr. nr. 24/2005-2018, Mun. Piatra-Neamt este de ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI DE SERVICII, pe suprafata integrala a zonei studiate.

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

- **ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII)**

Utilitati existente in zona: energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, telecomunicatii.

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 terenurile proprietate privata ce alcatuiesc zona studiată, se regaseste un numar de aproximativ 55-65 de arbori, in zona adiacenta bulevardului Decebal si la strada Bistritei. De asemenea, se mai pot identifica zone cu vegetatie spontana si neingrijita, crescuta aleatoriu datorita neadministrării terenurilor.

Se vor urmări următoarele aspecte in vederea valorificării 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 in zona aliniamentelor;

- 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 interiorul incintei exista drumuri, alei si platforme pentru circulatii auto si pietonale, insa acestea sunt in mare parte avariate si nepracticabile.

De asemenea, cele doua accesuri existente in teren nu vor putea deservi fluxurile create de viitoarele investitii, intrucat se doreste implementarea a noi accesuri pentru sporirea accesibilitatii si pentru fluidizarea si echilibrarea circulatiei.

Situatia proiectata

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

Se propun in incinta reglementata, 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 accesibilitatea la noua investitie, se doreste realizarea accesului auto si pietonal prin giratii nou propuse, la strada Bistriei, respectiv la bulevardul Decebal si prin adaptarea accesului existent la strada Plopului.

PARCAJE spatii comerciale

1. conform **Regulametului General de Urbanism, anexa nr. 5**, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, vor fi prevazute locuri de parcare in incinta astfel:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- Un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

2. conform **Regulametului Local de Urbanism, Piatra-Neamt, anexa nr. 3**, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare, in incinta, dupa cum urmeaza:

- funcțiuni fara acces public – 1 loc. parcare / 80 mp AU
- funcțiuni cu acces public – 1 loc. parcare / 40 mp AU
- funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) – min 2 loc. parcare sau 1 loc. parcare / 35 mp suprafata vanzare;
- pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) – 1 loc. parcare / 50 mp suprafata vanzare.

PARCAJE locuinte

Conform **Regulamentului Local de Urbanism, Piatra-Neamt, anexa nr. 3**, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare, in incinta, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare/apartament – pentru apartamente cu AU mai mica decat 100 mp;
- 2 locuri de parcare / apartament – pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp;
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;

Pentru construcțiile viitoare din cadrul amplasamentului se va avea in vedere propunerea de parcaje subterane.

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;

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 reglementata va beneficia de accese pietonal si de trotuare, conformate specific fiecarei zone functionale pentru a inlesni optimizarea fluxurilor pietonale interne.

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.**

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

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ;
- Sistemizarea 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

❖ A1 – Zona activitatilor industriale si de servicii

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

- ❖ **M – Zona mixta** continand INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.

Suprafata teren studiata prin P.U.Z.: 201357.00 mp

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.: 125619.00mp

Suprafata totala conf. CU 171 / 09.03.2022: 109549.00

Suprafata construita totala constructii care se pot demola: 23976.00mp

Suprafata desfasurata totala constructii care se pot demola: 32464.00mp

Zona mixta – rezidentiala, comert si servicii:

POT maxim propus: **50%**

CUT maxim propus: **4**

ZONA MIXTA – REZIDENTIALA, COMERT SI SERVICII

Zona functionala	EXISTENT			PROPOS		
	Suprafata (mp)	POT (%)	CUT	Suprafata (mp)	POT (%)	CUT
Suprafata construita	24066.54	21.96 %	-	47224.50	50%	-
Suprafata desfasurata	32554.54	-	0.29	188898.00	-	4
Spatii verzi amenajate	-	-	-	4722.50	2-5% (min)	-
Circulatii carosabile	-	-	-	12400.00* se vor ceda domeniului public	13.00%	-
Circulatii pietonale	-	-	-	9445.00	10.00% (min)	-
Piste de bicicleta	-	-	-	4000.00 se vor ceda domeniului public	4.00%	-
Alte platforme (carosabile, pietonale, locuri de joaca etc.)	-	-	-	17000.00	18.00%	-
Zona industriala Total suprafata	109549.00	100 %	-	-	-	-
Zona mixta (rezidentiala, comert, servicii) Total suprafata	-	-	-	94449.00 (86.20% total PUZ)	100 %	-
(exclusiv locuinte colective)	-	-	-	15100.00 (13.80% total PUZ)	-	-
Suprafata teren aferenta domeniu public reamenajat				3500.00*	-	-
Total spatii amenajate prin PUZ				113049.00	-	-
Total circulatii carosabile				15900.00*	-	-

Zona mixta – exclusiv locuinte colective:

POT maxim propus: **40%**

CUT maxim propus: **3**

ZONA MIXTA – EXCLUSIV LOCUINTE COLECTIVE

Zona functionala	EXISTENT			PROPOS		
	Suprafata (mp)	POT (%)	CUT	Suprafata (mp)	POT (%)	CUT
Suprafata construita	24066.54	21.96 %	-	6040.00	40%	-
Suprafata desfasurata	32554.54	-	0.29	18120.00	-	3
Spatii verzi amenajate	-	-	-	755.00	2-5% (min)	-
Circulatii carosabile	-	-	-	1714.00 se vor ceda domeniului public	11.35%	-
Circulatii pietonale	-	-	-	1510.00	10.00% (min)	-
Piste de bicicleta	-	-	-	551.00 se vor ceda domeniului public	3.65%	-
Alte platforme (carosabile, pietonale, locuri de joaca etc.)	-	-	-	4530.00	30.00%	-
Zona industriala Total suprafata	109549.00	100 %	-	-	-	-
Zona mixta (exclusiv locuinte colective) Total suprafata	-	-	-	15100.00 (13.80% total PUZ)	100 %	-
(rezidentiala, comert, servicii)	-	-	-	94449.00 (86.20% total PUZ)	-	-

Din punct de vedere al regimului de inaltime, se va propune o racordare fluenta si graduala cu zona locuintelor individuale de pe laturile nord si vest, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (zona L2a cu regim de inaltime maxim P+2E).

Zona cu regim maxim de inaltime P+10E, va fi desfasurata numai intre paraul Borzoghean si centrul comercial SHOPPING CITY PIATRA NEAMT, apoi se va efectua o reducerea treptata a inaltimii pana la maxim P + 4E spre zona rezidentiala adiacenta.

Inaltimea constructiilor nou propuse H maxim 33.00 m la cornisa / atic si 36.00m la coama (de la CTA incinta) fiind conditionata de asigurarea insuririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

Beneficiarul solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **“reconversie functionala din zona industriala in zona mixta (rezidentiala, comert si servicii)”**, desfiintari sau reabilitari de cladiri existente si

lucrari de construire cladiri noi, amenajare accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

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

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale complementara locuintelor colective, colective mici si a celor individuale, existente in vecinatate. Arealul rezidential va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, parcuri, gradini de cartier, spatii comune, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, spatii pietonale pentru promenada, piste de bicicleta, parcaje si servicii publice aferente: gradinita, comert cu amanuntul, restaurante, sedii ale unor firme, hotel, pensiune, agentii de turism, institutii bancare, sedii ale unor organizatii politice etc.

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

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

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.

Functiunea astfel propusa este reglementata prin completarea functiunilor existente.

Pentru accesibilitatea la noua investitie, se doreste realizarea accesului auto si pietonal prin giratii nou propuse, la strada Bistriei, respectiv la bulevardul Decebal si prin adaptarea accesului existent la strada Popului.

Accesibilitatea obiectivelor ulterior proiectate, se va face prin retelele de circulatii auto si pietonale ce vor fi realizate in incinta reglementata.

Reglementari urbanistice - zonificare propusa

zona mixta ZM – zona mixta: rezidentiala, comert si servicii

zona mixta ZM – zona mixta: exclusiv locuinte colective

Pe amplasamentul studiat urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. LUCRARI DE DESFIINTARE:

Desfiintare integrala constructii existente:

Nr. crt.	Nr. imob	SC (mp)	SD (mp)	Reg. H.	Destinatie functionala existenta
NC54650					
1.	C2	29	29	P	Cabina poarta
2.	C3	81	81	P	Cantina
3.	C4	334	334	P	Anexa popice
4.	C5	23	23	P	Grup sanitar
5.	C6	40	40	P	Garaj
6.	C8	319	319	P	Club suprafata
7.	C10	139	139	P	Hala servetele
8.	C11	93	93	P	Atelier mecanic
9.	C12	473	473	P	Magazie piese
10.	C13	6743	6743	P	Masina de hartie
11.	C14	901	901	P	Depozit
12.	C15	183	366	P+1	Birouri
13.	C19	9	9	P	Post trafo
	total	9368	9550		
NC55368					
1.	C1	85	170	P+1	Birouri
2.	C2	73	73	P	Instalatie tehnica
3.	C8	2765	2765	P	Sera legumicola
	total	2923	3008		
NC54658					
1.	C1	301	301	P	Birouri
NC54660					
1.	C1	234	468	P+1	Dispensar
NC69544					
1.	C1	2462	4924	P+1	Constructie care poate fi reabilitata
2.	C2	38	38	P	Magazie
3.	C3	42	42	P	Compresori
4.	C4	86	86	P	Statie acid
5.	C5	61	61	P	Post trafo
6.	C6	18	18	P	Post trafo
	total	2707	5169		
NC54644					
1.	C1	103	103	P	Remiza
2.	C2	103	103	P	Spatiu atelier cazare

	total	206	206		
NC69538					
1.	C1	129	129	P	Parte din centrala de congelare
NC54657					
1.	C1	142	142	P	Statie compresoare
NC63543					
1.	C1	41	41	P	Parte din centrala de congelare
NC63520					
1.	C1	5522	11044	P+1	Constructie care poate fi reabilitata
NC63544					
1.	C1	23	23	P	Post trafo
NC57387					
1.		224	224	P	Pavilion administrativ si 2 locuinte serviciu
2.		106	106	P	Depozit materiale
	total	330	330		
NC69545					
1.	C1	375	375	P	Demineralizare
NC69534					
1.	C1	1678	1678	P	Hala depozit maculatura

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

ZM – zona mixta

- a). Constructii nou propuse – obiective ce deservesc noua functiune;
- b). Constructii tehnico-edilitare aferente;
- c). Parcaje autoturisme;

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

- a). Bransamentul de apa;
- b). Racordul la reseaua de electricitate;
- c). Racordul de canalizare menajera;
- d). Racordul de canalizare pluviala;
- e). Drumuri si platforme in incinta, piste de biciclete;
- f). Amenajare accese;

4. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:

- a). Imprejmuire
- b). Spatii verzi

5. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

6. OBIECTE 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 distributie cu apa potabila si retele de canalizare, conform avizatorului.

- Situatia propusa

Pentru alimentarea cu apa a investitiilor propuse, pe amplament se prevede executarea unor bransamente de apa in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

- 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 LES MT, LES JT, LEA JT, PTA_b, PTCZ.

Se vor respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retelele 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 si subteran, 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

Constructiile 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 unor bransamente noi, conform necesarului de consum de gaze naturale preconizat. Punctul de racord va fi la reseaua de alimentare existenta la strada Bistritei si la Bulevardul Decebal.

- gospodarie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extindere pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice, etc.

Terenul viitoare investiții cumulează un fost ansamblu industrial, o fostă fabrică producătoare de hârtie și carton. Întrucât construcțiile acestora se află într-o stare avansată de degradare se propune dezafectarea lor.

Lucrările de demolare se vor efectua de principiu în ordine inversă montării. Lucrările se vor realiza astfel încât prăbușirile de pereți/planșee să fie controlate:

- Lucrări de desfacere a învelitorii;
- Lucrări de desfacere a elementelor ce alcătuiesc terasa;
- Lucrări de desfacere a planșeului și a tâmplăriei exterioare;
- Lucrări de demolare a pereților exteriori;
- Lucrări de demolare a infrastructurii;

De menționat că înainte de începerea lucrărilor de desființare este imperios necesar deconectarea construcțiilor de la rețelele electrice la care sunt racordate.

Materialele rezultate în urma demolării vor fi recuperate, urmând a fi valorificate astfel: betonul la platforme și alei, cărămida ca material de umplutură, lemnul ca material combustibil.

După terminarea lucrărilor de desființare, terenul se va amenaja corespunzător.

Organizarea de șantier (demolari, devieri de rețele, etc.): în zona lucrării există condiții pentru realizarea unei organizări de șantier provizorii.

Protejarea lucrărilor executate și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului) care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care și-o creează în apropierea lucrării.

Curățenia pe șantier este obligația constructorului și constă în asigurarea unor spații de depozitare a materialelor, cai de acces libere, curate, care să nu determine producerea unor accidente de muncă.

Toate operațiile de dezafectare, verificare se vor efectua numai de către personal autorizat să execute lucrările respective. Prin ordonanța nr. 33/08.1995, au apărut prevederi legale cu privire la organizarea acestor resurse rezultate din diverse activități și obligațiile agenților economici de valorificare comercială a materialelor recuperate. În vederea valorificării materialelor rezultate în procesul de demolare există unități de prelucrare specializate. Se vor avea în vedere soluții de refolosire a materialelor reciclate.

Principalele materiale rezultate din demolarea cladirilor existente in teren sunt:

- 17 01 01 – beton
- 17 01 02 – caramizi (intregi si sparturi)
- 17 02 01 – lemn
- 17 01 07 – deseuri, moloz, pulberi, pamant cu piatra

Se vor pastra si reabilita, posibil reloca si integra peisagistic, monumentul comemorativ si fantana (inclusiv statuia) existente in zona de nord a amplasamentului, la bulevardul Decebal, prin crearea unui spatiu expozitional pentru pastrarea si rememorarea istoriei locului si a activitatilor desfasurate aici.

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

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

Este de presupus ca dezvoltarea urbanistica a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influenta benefica si 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 apa potabila;
- Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi amenajari de spatii verzi, plantate;
- Se va asigura un sistem controlat de depozitare si indepartare a deseurilor si gunoiului, prin amenajarea unor platforme de colectare;
- Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.
- Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de constructie-montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

In perioada de executie pot aparea accidente de munca in manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de munca nu au efecte asupra mediului inconjurator, avand caracter limitat in timp si spatiu, dar pot produce pierderi de vieti omenesti sau pot conduce la invaliditate temporara sau definitiva. De asemenea, ele pot avea si efecte economice negative prin pierderi materiale si intarzierea finalizarii lucrarilor.

▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Situatia existenta:

Pe amplasament se regasesc retele de centralizare a apelor pluviale, la bulevardul Decebal si strada Bistritei, conform avizatorului local.

Situatia propusa:

Apele pluviale de pe circulatiile auto vor fi colectate prin reseaua de canalizare proiectata in incinta reglementata. Aceasta este racordata la un "Separator de nisip si hidrocarburi" cu by pass, astfel ca apele vor indeplini conditiile impuse de normele HG352/2005 - NTPA-001. Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi si deznisipator, apele colectate vor fi deversate in reseaua centralizata ape pluviale existenta in zona, la bulevardul Decebal.

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

Atat in timpul executiei cat si in perioada de exploatare a noilor obiective, se impune amenajarea unor spatii speciale, platforme pentru colectarea deseurilor si a gunoaielor, pana la preluarea acestora de catre firmele specializate cu care se vor incheia contracte.

Conform normelor de igiena referitoare la zonele de locuit, platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amplasate la o distanta de minim 10.00 m fata de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, conform art. 4 din OMS nr. 119/2014.

Deseurile rezultate pe amplasamentul studiat sunt urmatoarele:

- menajere;
- rezultate din activitatea de comert:
 - deseuri municipale amestecate, cod 20 03 01. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;
 - deseuri hartie si carton si ambalaje din hartie si carton, cod 15 01 01. Se vor depozita in containere din plasa metalica pe platforma betonata;
 - deseuri din plastiv, PP, PVC, inclusiv ambalaje, cod 15 01 02, cantitate aproximativa 2,2 to/an. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;

Deseurile vor fi colectate si transportate la depozitul de deseuri / centre autorizate de colectare in vederea reciclarii, in functie de natura deseului, de catre firme autorizate cu care beneficiarul va avea incheiate contracte de prestari servicii.

După realizarea construcțiilor se vor contracta serviciile unei firme specializate pe transportul deșeurilor menajere la rampa ecologică a municipiului. Deseurile rezultate, vor fi colectate in containere metalice pe platforma betonata. In incinta spatiilor comerciale vor fi zone special amenajate pentru aceste categorii de deșeu. Deseurile municipale amestecate, vor fi preluate de firma de salubritate, transportate si depozitate la rampa de deseuri a localitatii.

Deseurile din constructii, in timpul executiei, se clasifica dupa cum urmeaza:

- pamant, pietre;
- materiale izolante si materiale de constructii;

Sortarea la sursa a deșeurilor din constructie, are urmatoarele avantaje:

- Grad ridicat de reciclare;
- Costuri reduse pentru reciclare;
- Venituri mai mari obtinute din recuperarea si reutilizarea anumitor materiale;
- Santiere mai curate si mai sigure, deci conditii mai bune de lucru cu efecte pozitive atat in plan economic cat si asupra calitatii muncii si satisfactiei angajatilor;

Substantele toxice si periculoase pot fi: carburanti, lubrifianti.

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 investitiei (mixta: rezidentiala, comert si servicii) nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

▪ 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 Plopului, bulevardul decebal si strada Bistritei, accese care vor 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 nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (HG525/96) se vor prevedea spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

1. Pentru constructii comerciale - se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – min 2-5% din suprafata totala a terenului;

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.

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 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 unui ansamblu rezidential cu functiuni conexe de comert si servicii 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 nou propusa, de cladire comerciala, prin regimul sau, va fi un obiectiv cu specific public.

Arealul rezidential va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, parcuri, gradini de cartier, spatii comune, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, spatii pietonale pentru promenada, piste de bicicleta, parcaje si servicii publice aferente: gradinita, comert cu amanuntul, restaurante, sedii ale unor firme, hotel, pensiune, agentii de turism, institutii bancare, sedii ale unor organizatii politice etc.

- 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 juridice.

Strada Bistritei, bulevardul Decebal, strada Plopului, strada Arcului si strada Caraiman sunt proprietate publica de interes local.

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

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

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
- Categori 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.

Constructiile 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. – Reconversie functionala din zona industriala in zona mixta
(rezidentiala, comert si servicii)**

Bd. Decebal, Str. Bistritei si Str. Plopului
municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt

PR. NR. 2/2022

**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 PUZ.

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 amplasament, 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 Plopului, Strada Bistritei si bulevardul Decebal;

Canalizarea menajera si pluviala

Pe amplasament se regasesc retele de centralizare a apelor pluviale, la bulevardul Decebal si strada Bistritei, conform avizatorului local.

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.

Alimentare cu caldura

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

Alimentarea cu energie electrica

Obiectivele propuse in incinta vor fi racordate la rețeaua centralizata de energie electrica existenta la strada Bistritei, strada Plopului si bulevardul Decebal

Alimentare cu gaz

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

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.

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare in zona cade in sarcina celor interesati, sau ce au acces la investitii din buget, in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii. Obiectivul nou realizat se va racorda la toate utilitatile centralizate existente in zona.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii, si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

- Art. 12 / RGU – asigurarea echiparii edilitare - Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Construcțiile propuse prin prezentul PUZ, nu genereaza riscuri tehnologice sau ecologice in zona, functiunea propusa fiind aceea de locuire cu locuinte colective, comerț si servicii, ca functiuni complementara locuirii. Construcțiile nou propuse nu reprezinta unitati poluante sau generatoare de noxe;

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).

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.

De asemenea, cele două accesuri existente în teren (din strada Caraiman și din bulevardul Decebal) nu vor putea deservi fluxurile create de viitoarele investiții, așadar se dorește implementarea de noi accesuri din strada Bistritei și bulevardul Decebal, sub formă de sensuri giratorii, pentru sporirea accesibilității și pentru fluidizarea și echilibrarea circulației. Accesurile vor fi adaptate noilor nevoi.

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

La bulevardul Decebal, trotuarul existent are o lățime de 1,80m. Acesta se va păstra și se va include în soluția circulațiilor pietonale nou propuse. La strada Bistritei nu există trotuare sau circulații pietonale amenajate.

Prin PUZ se vor propune trotuare și accese pietonale dispuse în paralel cu carosabilul străzilor existente și a tuturor celor nou propuse. Dimensionarea trotuarelor se va realiza în funcție de mărimea fluxului de pietoni pentru a asigura deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță, dar nu mai puțin de lățimea de 1.50m. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural și a însoririi. Pentru unitățile de prestări servicii, depozitare și comercializare marfă trebuie asigurate cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire;

Având și destinația de locuințe colective, construcțiile propuse în prezentul PUZ vor asigura însorirea spațiilor locuibile pentru locatari conform recomandărilor

RGU si a normelor sanitare in vigoare. La constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

- 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;

- 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:
- Zonele de protectie a drumurilor raman in gospodaria persoanelor fizice sau juridice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor sa nu aduca prejudicii strazii.

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.

- Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public (strazi existente sau nou propuse) si domeniul privat.

Cladirile vor fi amplasate dupa cum urmeaza:

- fata de drumurile nou propuse, se va respecta o retragere de aliniament de minim 5.00 metri;

Conform Avizului de Oportunitate nr. 40 din 31.08.2022, retragerile fata de aliniamentele strazi existente sunt:

- a) minim 40.00m fata de limita de proprietate spre Bulevardul Decebal;
- b) minim 15.00m fata de limita de proprietate spre Strada Bistritei;
- c) minim 15.00m fata de limitele de proprietate spre est si vest;

In afara suprafetei edificabile (suprafata cuprinsa intre retragerile minime obligatorii fata de aliniamente) 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)

- Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai daca se respecta:

- a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Construcțiile 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, cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG si prin avizele de specialitate.

Lucrarile de racordare si de bransare la retea publică se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

Amplasamentul face parte dintr-o fosta zona industriala, asadar parcelele existente urmeaza configuratia specifica vechii functiuni. Noile reglementari impuse prin prezentul PUG prevad alipirea si dezlipirea terenurilor existente in vederea reorganizarii urbane: se vor configura noi parcele aferente drumurilor, spatiilor comerciale, zonelor de locuire si zonelor cu spatii verzi. Pana la emiterea autorizatiilor de construire, este obligatorie realizarea de operatiuni cadastrale si notariale care sa faca posibila realizarea constructiilor.

In urma construirii si amenajarii drumurilor si a celor doua sensuri giratorii, terenurile aferente acestora pot fi cedate domeniului public.

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

Parcaje:

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.

Se vor amenaja locuri de parcare (dimensionate pe tipuri de functiuni) pentru proprietari/utilizatori si vizitatori, pe terenul proprietatea investitorului, dimensionate conform RLU – anexa nr. 3, municipiul Piatra-Neamt, si RGU – anexa nr. 5.

PARCAJE spatii comerciale

1. conform **Regulametului General de Urbanism, anexa nr. 5**, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, vor fi prevazute locuri de parcare in incinta astfel:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- Un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

2. conform **Regulametului Local de Urbanism, Piatra-Neamt, anexa nr. 3**, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare, in incinta, dupa cum urmeaza:

- functiuni fara acces public – 1 loc. parcare / 80 mp AU
- functiuni cu acces public – 1 loc. parcare / 40 mp AU
- functiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) – min 2 loc. parcare sau 1 loc. parcare / 35 mp suprafata vanzare;
- pentru functiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) – 1 loc. parcare / 50 mp suprafata vanzare.

PARCAJE locuinte

Conform **Regulamentului Local de Urbanism, Piatra-Neamt, anexa nr. 3**, vor fi prevazute un numar minim de locuri de parcare, in incinta, dupa cum urmeaza:

- 1 loc de parcare/apartament – pentru apartamente cu AU mai mica decat 100 mp;
- 2 locuri de parcare / apartament – pentru apartamente cu AU mai mare decat 100 mp;
- Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;

Pentru construcțiile viitoare din cadrul amplasamentului se va avea in vedere propunerea de parcaje subterane.

Conform ord. 119/2014, art. 4, litera c), spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor vor fi situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; se recomanda organizarea acestora pe platforme betonate sau asfaltate.

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.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii, va fi plantat cu gazon, plante acoperitoare de sol si cu un arbore la fiecare 100.00 mp; pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate, terasele utilizabile ale constructiilor vor trebui sa fie amenajate ca spatii verzi. Parcajele vor fi plantate cu un arbore de talie mare la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 0.6m inaltime. Se vor crea perdele de protectie ecologica intre ansamblul propus si zonele rezidentiale/comerciale adiacente. Terassele utilizabile ale constructiilor vor trebui sa fie amenajate ca spatii verzi astfel: minim 75% din terasele necirculabile si 10% din terasele circulabile.

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

- 1. Pentru constructii comerciale** - se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei dupa cum urmeaza: spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – min 2-5% din suprafata totala a terenului;
- 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.

Imprejmuiri:

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.

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- transparente, decorative sau gard viu, necesar delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Terenurile echipamentelor publice se vor separa cu garduri transparente de 1.80 m inaltime din care 0.30 m soclu opac, dublate de gard viu.

- imprejmuirile catre drumul public vor fi transparente de maxim 1.80m inaltime cu soclu din beton si gard metalic – (fier forjat, plasa sarma), iar intre proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii – (lemn, zidarie, panouri de tabla etc);

- terenurile aferente spatiilor comerciale si altor servicii publice retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

❖ **M – Zona mixta** continand INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE.

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

ZONA MIXTA formata din:

- **(M) – ZONA MIXTA – comert, prestari servicii si locuire**
- **(T1) – ZONA TRANSPORTURILOR - Cai de comunicatie rutiere si Amenajari Aferente**

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

ZONA MIXTA

– zona este constituita din locuinte si diferite functiuni publice si de interes general dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a polilor principali urbani, in centrele de cartier si in jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.)

Zona se compune din urmatoarele subzone și unități teritoriale de folosinta:

M1 – subzona mixtă institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;

M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10E, cu accente mai înalte;

Funcțiunile admise:

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizari admise cu conditionari:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități industriale și prestări servicii poluante;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
- depozitare en gros;
- stații de reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți;
- curățătoarii chimice cu excepția celor ecologice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale reutilizabile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp, cu un front la stradă de minim 30,0m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele se va face având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,00 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- pentru asigurarea coerenței cadrului construit, pe terenul liber dintre construcțiile existente se poate realiza inserția unor clădiri comerciale sau a unor accente cu clădiri înalte peste regimul de înălțime al zonei, pe tot traseul străzii, cu respectarea distanțelor minime față de clădirile existente și care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Amplasamentul face parte dintr-o fostă zonă industrială, asadar parcelele existente urmează configurația specifică vechii funcțiuni. Noile reglementări impuse prin prezentul PUZ prevăd alipirea și dezlipirea terenurilor existente în vederea reorganizării urbane: se vor configura noi parcele aferente drumurilor, spațiilor comerciale, zonelor de locuire și zonelor cu spații verzi. Până la emiterea autorizațiilor de construire, este obligatorie realizarea de operațiuni cadastrale și notariale care să facă posibilă realizarea construcțiilor.

În urma construirii și amenajării drumurilor și a celor două sensuri giratorii, terenurile aferente acestora pot fi cedate domeniului public

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform Avizului de Oportunitate se stabilesc următoarele retrageri față de aliniament: minim 40.00 m de la limita de proprietate spre bulevardul DECEBAL și minim 15.00 m de la limita de proprietate spre strada BISTRITA;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conform Avizului de Oportunitate se stabilesc următoarele retrageri față de limitele laterale ale parcelei: minim 15.00m față de limita de proprietate spre est și vest;

- la clădirile publice care se vor amplasa în regim izolat (pe parcele independente, nou rezultate), retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3,00m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00m;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se măjorează la 5,0 m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;
- pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,80 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Circulații și accese.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00m;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru pentru accese de serviciu;

Stationarea autovehiculelor.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

- din punct de vedere al regimului de înălțime, se va propune o racordare fluenta și graduala cu zona locuințelor individuale de pe laturile nord și vest, fara ca

diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (zona L2a cu regim de inaltime maxim P+2E).

- zona cu regim maxim de inaltime P+10E, va fi desfasurata numai intre paraul Borzoghean si centrul comercial SHOPPING CITY PIATRA NEAMT, apoi reducerea treptata a inaltimei pana la maxim P + 4E spre zona rezidentiala adiacenta.

- inaltimea constructiilor nou propuse H maxim 33.00 m la cornisa / atic si 36.00m la coama (de la CTA incinta) va fi conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

Spatii libere si spatii plantate

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

1. Pentru constructii comerciale - se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare – min 2-5% din suprafata totala a terenului;

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.

- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii, va fi plantat cu gazon si cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

- pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate, terasele utilizabile ale constructiilor vor trebui sa fie amenajate ca spatii verzi, astfel: minim 75% din terasele necirculabile si 10% din terasele circulabile;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 0,6 m inaltime;

Mijloace de publicitate

- Conform Legii nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate (RLMP) in municipiul Piatra Neamt teritoriul se afla in zona de publicitate largita. (1).

În zonele de publicitate largită sunt premise urmatoarele mijloacele de publicitate:

- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 1. RLMP. (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate);

- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminarea din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior cu reflectoare, dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 2.RLMP;

- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – (informatii turistice, harti indicatoare drumetie, orientare etc.) mentionate cap.IV sectiunea 3.RLMP;

- publicitatea temporară și structurile publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt menționate cap.V secțiunea 1.RLMP;
- amplasarea panourilor și structurilor pentru afise de propagandă electorală menționate în cap.V secțiunea 2 RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt menționate în cap.V sect.3 RLMP;
- utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap.V secțiunea 4 RLMP;
- amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare, conform cap.V secțiunea 5 RLMP;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap.V secțiunea 6 RLMP;
- amplasarea afiselor și a anunțurilor de mică publicitate, conform cap.V sect.7 RLMP;
- publicitatea pe vehicule vehicule publicitare și mijloace de transport în comun conform cap.V secțiunea 8 RLMP.

(2) Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în următoarele situații:

- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- pe arbori; pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- pe obiectele de artă monumentală;
- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
- în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri;
- pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație; pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
- pe suprafețelor vitrate ale clădirilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice fara acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

(3) În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.

- În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

M1a - P.O.T. maxim 50%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

M1a - CUT maxim = 4 (mp ADC/mp.teren) – pe întreaga parcela aferenta PUZ

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica și functionala. Ele se conturează prin strazi și limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a făcut în cadrul PUG

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unitati și subunitati functionale. Pentru unitatile și subunitatile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescriptii.

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

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

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