

s.c. PRO-ARC I.D. s.r.l.

PIATRA NEAMT

Str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0733.049263

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**LOTIZARE TEREN, CONSTRUIRE LOCUINTE P+E+M, IMPREJMUIRE, RACORD
UTILITATI
STRADA APUSULUI FN, MUN. PIATRA NEAMT**

BENEFICIAR:

AMPLASAMENT: **str. Apusului, mun. Piatra Neamt, JUD. NEAMT**
PROIECTANT: **S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. Piatra Neamt**
NUMAR PROIECT: **21/2024**
FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**
DATA ELABORARII: **2024**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

❖ SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect dezmembrarea în 5 loturi a terenului intravilan – conform planurilor anexate pentru construirea de locuințe.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de ocupare a terenului.
- modul de utilizare funcțională a terenului.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.
- rezervarea suprafeței de teren necesară parcarilor și spațiilor verzi amenajate.
- propuneri tehnico – edilitare.

❖ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform PUG, terenul se afla in intravilanul mun. Piatra Neamt, UTR 7 – CETATEA NEAMTULUI – functiunea dominanta rezidentiala, subzona L1C – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

La baza elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z. au stat elemente si date aprobate anterior, precum si concluzii rezultate in cursul elaborarii dupa cum urmeaza:

- Planul Urbanistic General
- Regulamentul Local de Urbanism,
- Documentatii cadastrale
- Ridicari topo
- Studii geotehnice

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata prin prezenta documentatie se afla in intravilanul mun. Piatra Neamt., noi extinderi ale intravilanului.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

SCURT ISTORIC

Asezare-localizare

Orasul Piatra- Neamt este situat in partea de nord- est a tarii, pe valea raului Bistrita, mai exact la iesirea acestuia dintre munti, la confluenta cu paraul Cuiejd. Se situeaza la extremitatea vestica a Depresiunii Cracau- Bistrita, chiar la interferenta dintre munti si dealuri, dintre Carpatii Orientali si Subcarpatii Moldovei.

Cadrul natural - elemente de geologie

Din punct de vedere geologic, orasul se afla la interferenta dintre flisul cretacic- paleogen (argile, marne, calcare, gresii, conglomerate), miocenul pericarpatic (argile, gresii evaporite) si depozitele cuaternare (prundisuri, nisipuri, leossuri aflate in terasele si albiile apelor).

Clima

Fiind situat intr-o minidepresiune, localitatea este adapostita de masele de aer rece si de gerurile din timpul iernii.

Clima este in general blanda, cu veri scurte dar placute si ierni domoale. Din datele statistice se cunoaste ca temperatura maxima inregistrata pana acum a fost de 38,6 °C iar minima a fost de -32°C.

Temperatura medie pe durata a 365 de zile oscileaza de la un an la altul. Astfel, au fost ani in care media a fost de 7,5°C, dar si ani in care media a fost de 9 °C. Cu toate acestea, temperatura medie anuala este considerata de 8,4 °C.

Regiunea **Piatra-Neamt** a fost locuita din cele mai vechi timpuri datorita unui mediu natural favorabil, care a contribuit la dezvoltarea unei civilizatii prospere.



Descoperiri arheologice de o inestimabila valoare redau imaginea completa a unei populatii cu un ridicat standard de viata si cu un rafinament artistic exceptional, care a dat nastere, cu milenii in urma Culturii **Cucuteni**.

Cea mai veche asezare descoperita pe raza orasului Piatra-Neamt este cea de la Poiana Ciresului si care apartine mezoliticului (cca. 12.000 i.e.n.).

Sapaturile arheologice efectuate atesta locuiri stravechi, la Batca Doamnei, Ciritei, Lutarie, Valeni-Bolovoia, Cozla si Darmanesti, unde au fost descoperite fragmente de ceramica, obiecte de piatra si silex apartinand civilizatiei Cucuteni (cca. 3.600 - 2.600 i.e.n.), epocii bronzului (mileniul II i.e.n.) si civilizatiei geto-dacice (sec. II i.e.n. - II e.n.). In urma sapaturilor efectuate in anii '50, au fost descoperite importante vestigii medievale la Batca Doamnei si la Curtea Domneasca.

Daca civilizatia eneolitica si-a facut simtita prezenta prin frumusetea ornamentatiei ceramicii pictate si prin formele acesteia, civilizatia geto-dacica a daruit unul dintre cele mai importante capitole ale istoriei orasului prin dezvoltarea pe care au cunoscut-o asezarile fortificate de la Batca Doamnei, Cozla si Calu (sec. I i.e.n. - I e.n.). Acest fapt denota existenta unui puternic centru politic, economic si spiritual, Petrodava fiind inscrisa de catre Claudiu Ptolemeu in cunoscuta sa Geographica. Dupa cucerirea ei de catre romani, asezarea si-a incetat existenta, dar urmele descoperite atesta continuarea locuirii pe teritoriul municipiului. Astfel, un nivel de locuire al asezarii de la Lutarie dateaza din secolele V-VI.

Primele mentiuni scrise despre aceasta asezare sunt datorate Cronicii rusesti (cca.1387-1392) si documentelor ocazionate de expeditia regelui Sigismund de Luxemburg in Moldova an anul 1395. Dintre documentele interne, este mentionat actul din 31 iulie 1431, prin care Alexandru cel Bun a daruit Manastirii Bistrita doua prisaci si o "casa a lui Craciun de la Piatra".

La inceputul veacului al XVII-lea targul Piatra era un centru de productie agricola si mestesugareasca. Cu timpul activitatile mestesugaresti si comerciale s-au diversificat, astfel ca sfarsitul sec. al XVIII-lea si inceputul sec. al XIX-lea impune Piatra ca cel mai important centru urban si comercial al tinutului Neamt. La 8 noiembrie 1841 Gheorghe Asachi isi deschidea "moara" de hartie, prima de acest fel din Moldova, iar din 1852 va functiona si fabrica de postav si sumane a familiei Grulich. Apar apoi fabrici de cherestea, sapun, chibrituri, bere, mori, dezvoltarea orasului ducand la construirea caii ferate Piatra-Neamt - Bacau (15 februarie 1885) si deschiderea filialei locale a Bancii Nationale. In 1832 este amintita prima scoala publica, iar in 1871 se construiesc primul "teatru" din Piatra-Neamt.

Orasul Piatra Neamt este mentionat documentar pentru prima data in 1387 sub numele de Kamena (Piatra) intr-o lista a oraselor mentinuta de rusi. In anul 1431 apare sub denumirea de Targul de la Piatra lui Craciun dar statutul de targ domnesc il primeste doar in anul 1453. Curtea domneasca de aici construita de Stefan Cel Mare este mentionata in mai

multe randuri (1552, 1570, 1594).

Asezarea a purtat numele de Piatra pana in anul 1859 cand se adauga cuvantul Neamt, devenind astfel Piatra Neamt. Aceasta masura a fost necesara pentru a deosebi orasul de alte localitati care purtau numele de Piatra si care erau destul de numeroase la aceea vreme.

La 1 ianuarie 1877, prin noua organizare a armatei, ia fiinta si al XV-lea regiment de Dorobanti, cu zona de recrutare judetele Neamt si Suceava si resedinta la Piatra. Era compus din 2 batalioane de dorobanti, primul comandant fiind Lt. col. Fotea Alexandru. In timpul razboiului de independenta din 1877-1878, Regimentul XV Dorobanti din Piatra participa cu eroism la luptele de la Plevna, Grivita II (fiind citat printr-un ordin de zi de domnitorul Carol), continuand luptele la Rahova, Vidin si Smardan pana la 15 martie 1878, cand se reintoarce in tara.

In august 1891 regimentul de Dorobanti se desfiinteaza si se anfiinteaza Regimentul 15 infanterie "Razboieni" (acesta luand parte in 1913 la campania din Bulgaria, fiind printre unitatile care au ajuns sub zidurile Sofiei). In timpul primului razboi mondial regimentul a fost implicat in campaniile din Transilvania, Muntenia si sudul Moldovei (Marasesti si Oituz), aducandu-si o contributie importanta pe frontul de lupta, dar cu sacrificiul a peste 2.000 de ostasi.



Perioada interbelica a constituit si pentru Piatra Neamt principala etapa de dezvoltare urbana si economica. In acesti ani s-au construit printre cele mai importante edificii, acum devenind reprezentative si emblematice.

Populatia orasului depaseste cifra de 30.000 de locuitori (de la 18.795 locuitori In anul 1913 la 35.952 de locuitori In 1927, din care 22.000 romani, 13.952 evrei, restul fiind de alte nationalitati), orasul Piatra-Neamt cunoscand un reviriment economic ansemnat. Creste numarul fabricilor si atelierelor, sunt continuate actiunile de sistematizare si este finalizata si a doua uzina electrica (1929).

Izbucnirea celui de al II-lea razboi mondial a stopat avantul economic anregistrat pana atunci. Pierderilor si distrugerilor suferite In timpul razboiului li se adauga jafurile si teroarea practicata de catre "Armata Rosie eliberatoare" dupa momentul august '44. Abia odata cu sfarsitul anilor 1950 si mai ales dupa 1968 cand, in urma reformei administrativ-teritoriale orasul redevine resedinta de judet, Piatra-Neamt Incepe sa cunoasca o dezvoltare din ce In ce mai dinamica, ajungand sa-si formeze fata pe care o cunoastem astazi.

Momentul 22 Decembrie 1989 a trecut relativ calm. Desi in Piatra-Neamt nu s-a tras nici macar un singur foc de arma si nu s-a anregistrat nici un ranit, aceasta nu anseamna ca orasul nu se poate lauda cu revolutionarii sai, pe care evenimentele din Bucuresti si din alte

locuri ale țării i-au făcut să iasă în stradă pentru apărarea noii democrații și a noilor idealuri.

Perioada ce a urmat(1990-2005) și situația economică dificilă pe care o traversează țara și-au pus pecetea și asupra dezvoltării orașului Piatra-Neamț. Nivelul investițiilor a scăzut dramatic, numărul locuințelor a devenit insuficient, rata șomajului a crescut, nivelul de trai s-a prăbușit iar starea sănătății populației, pe fondul lipsei de susținere a unei protecții sociale și a sistemului sanitar, au făcut ca viața locuitorilor urbei să devină din ce în ce mai dificilă. După 2005(2007) prin aderarea la U.E., municipiul a cunoscut o dezvoltare constantă ajungând la dezvoltarea actuală.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Municipiul, reședința de județ, se află pe teritoriul județului Neamț în bazinul hidrografic al râului Bistrita.
- Din punct de vedere geomorfologic zona cercetată face parte din depresiunea Bistritei, pe terasa superioară a râului.
- Situl a fost studiat din punct de vedere geo-hidrologic având la bază studiile preliminare de la PUG și foraje pentru determinarea caracteristicilor.

RETEAUA HIDROGRAFICA:

Formarea și regimul resurselor de apă sunt determinate de condițiile; fizico-geografice și geologice.

Apele din zona mun. Piatra Neamț, atât cele de suprafață cât și cele subterane cantonate în depozitele de terasă, constituie o bogăție importantă.

Condițiile climatice, relieful, structura geologică, solul, vegetația și activitatea umană influențează scurgerea superficială și cea subterană.

Apele subterane de pe teritoriul comunei au o mare importanță economică atât prin volumul lor cât și prin calitatea fizico-chimică.

Apele freatice își evidențiază prezența prin unele izvoare relativ abundente din baza terasei de 12m a Bistritei și din sesul Calimani, din valea Cracăului, precum și din puturile satești.

Apele freatice sunt cantonate în depozitele de terasă ale Bistritei și în prundișurile albiei minore.

Nivelul hidrostatic al apei freatice este influențat de nivelul celor două râuri, de regimul precipitațiilor (media anuală = 670mm), de construcția salbei de lacuri de baraj și de necesitățile industriei.

Apele de suprafață sunt reprezentate de râul Bistrita și de afluentul său, pârâul Cuiejdii.

STRATIFICATIA TERENULUI :

În zona studiată au fost executate foraje geotehnice care au confirmat o stratificație continuă și uniformă.

Forajele vor fi prezentate în documentația geotehnică anexată.

Geologia.

În conformitate cu studiul geotehnic.

Clima este temperat-continentală:

Prin poziția sa geografică, prin existența a numai două forme de relief (terase și trepte de lunca), se creează mici deosebiri pe orizontală în desfășurarea proceselor din atmosferă, procese ce au un mers normal în timpul anului.

Clima este determinată de un ansamblu de factori cosmici, dinamici, geografici, la care se adaugă și factorul uman, prin modificările: suprafeței active și mai ales prin cultivarea pământului.

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

Seismic

1. Se au în vedere parametri determinați la nivel național pentru utilizarea standardului SR EN 1998-1:2004 Eurocod 8: Proiectarea structurilor pentru rezistența la cutremur.

Pentru proiectare, condițiile locale de amplasament (pe baza înregistrărilor seismice disponibile de la cutremurele subcrustale vrâncene din 1977, 1986 și 1990) se clasifică în zona de teren/amplasament Z1, caracterizat prin perioada de control $T_c = 0,7$.

Pentru amplasamentul studiat, valoarea de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare este $a_{gR} = 0,25g$, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $TNCR = 100$ ani și se folosește pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă (siguranța vieții)⁸.

2. Conform SR 11100/1-1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul 6 1 pe scara MSK (cifra 1 / 2 indică o perioadă medie de revenire de minim 50 / 100 de ani) (Harta din SR 111000 - 1:93 nu se utilizează pentru proiectarea antiseismică, dar poate fi comodă pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea).

$PNCR=10\%$ și $TNCR=475$ ani.

DATE HIDROGEOLOGICE

Formarea și regimul resurselor de apă sunt determinate de condițiile; fizico-geografice și geologice.

Apele din zona municipiului, atât cele de suprafață, cât și cele subterane cantonate în depozitele de terasă, constituie o bogăție importantă.

Condițiile climatice, relieful, structura geologică, solul, vegetația și activitatea umană influențează scurgerea superficială și cea subterană.

Apele freatice sunt cantonate în depozitele de terasă ale Bistritei și în prundisurile albiei minore. Nivelul hidrostatic al apei freatice este influențat de nivelul celor două râuri, de regimul precipitațiilor (media anuală = 670mm).

Apele de suprafață sunt reprezentate de râul Bistrita și de afluentul său, pârâul Cracau.

2.4. CIRCULAȚIA

Suprafața studiată are acces la str. Apusului. Drumul prezintă necesități de modernizare nefiind asigurată fluenta circulației. Rețeaua existentă strădală poate prelua surplusul de trafic preconizat, dar în limite restrânse, descărcarea în rețeaua existentă realizându-se conform normelor în vigoare.

Se propune redimensionarea căilor de acces existente și, evident modernizarea lor. De asemenea se impune trasarea și construirea de noi drumuri în zona studiată care să deservească noile unități ce vor apărea prin dezvoltarea zonei. Parcarile vor fi specifice fiecărui obiectiv în parte.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

• **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**
 Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan arabil.

Principală funcțiune a zonei studiate este cea rezidențială și funcțiunile complementare

• **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform celor deja menționate, în vecinătatea terenului studiat există funcțiunea de locuire și activități de servicii.

Propunerile documentației de față întregesc prevederile documentațiilor anterioare.

• **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de cca. 0.5ha.

POT_{maxim} = 40%, CUT_{maxim} = 1.2

• **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Având în vedere faptul că suntem într-o arie relativ nou introdusă în intravilan, pe zona aferentă terenului studiat există în principal construcții de locuințe în stare bună, majoritatea fiind noi, nu mai vechi de 15 ani.

• **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona deține parțial toate utilitățile necesare.

• **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, există zone de spațiu verde, dar neîntreținut și impropriu amenajat.

• **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

• **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație:

- nu sunt suficiente locuri de parcare.
- nu sunt dimensionate artere pentru descărcarea circulației.

b) funcționale

- utilitățile din zonă sunt pozate sub partea carosabilă și rigole,
- accesul în construcții se face prin alei subdimensionate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

Reteaua de cai de comunicație este reprezentată de drumurile amintite anterior.

Accesul autoutilitarelor, precum și a utilajelor specifice exploatarilor agricole nu vor interfera cu zona studiată. Mai precis, acestea nu vor avea drept de utilizare a stazilor din incinta ce face obiectul prezentului PUZ.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există apa curentă și canalizare.

Documentatia de fată prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, alimentare cu energie electrica si telefonie - solutii care vor fi reluate la faza de proiect tehnic.

Canalizarea nu este, la ora actuala, si pe suprafata de teren ce se doreste a fi lotizata

3. Alimentarea cu gaze naturale

Exista in zona, se impune extinderea rețelei de joasa presiune, pe teren, in vederea alimentarii parcelelor propuse prin prezenta documentatie.

4. Alimentarea cu energie electrică

Exista in zona intravilanului – 0.4kV. Iar terenul este traversat de o retea de 20kV.

5. Telefonizare

Exista in zona intravilanului. Se va extinde rețeaua de telefonie si internet.

6. Rețea de televiziune în cablu

Există rețea urbană de televiziune în cablu. Se va extinde rețeaua.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri: CURTI CONSTRUCTII si AGRICOL.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de CURTI CONSTRUCTII LOCUINTE, SERVICII si AGREMENT este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul. **Nu s-au semnalat alunecari de teren si nici inundatii in zona studiata prin PUZ.**

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul de valori de patrimoniu.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

NU ESTE CAZUL.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de servicii si locuinte, adaptată la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării circulației si parcarilor;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
- se dorește utilizarea zonei cu activitati de tip turistic si agrement. In felul acesta vom putea atat sa beneficiem atat de noi dotari precum cele „pierdute” prin privatizare,

cat si vom obtine o crestere a potentialului zonei, ajutand in acest fel economia locala, regionala si implicit nationala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ-ul in lucru, rezulta oportunitatea lotizarii in cadrul zonei functionale – L1C, conform PUG – in vederea construirii de locuinte individuale si amenajarea loturilor rezultate.

Dimensionarea spatiilor construite pe functiuni este facuta cu respectarea normelor si a legislatiei in vigoare.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

Conform PUG, imobilele sunt incadrate in UTR 7 – Cetatea Neamtului – functiunea dominanta fiind cea rezidentiala, subzona L1c – locuinte individuale si colective mici cu max. P+2E, situate in noile extinderi ale intravilanului.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Elemente de tema

Tema de proiectare, LOTIZAREA terenului, a fost elaborata pe baza datelor furnizate de beneficiar si a Planului de urbanism general al municipiului.

Prin tema de proiectare s-au stabilit:

- activitati permise in zona
- activitati interzise
- conditii de conformare a functiunii de locuire
- conditii de amplasare, regim inaltime
- asigurarea utilitatilor
- asigurarea accesului carosabil si locuri de parcare
- posibilitate maxima de utilizare a terenului
- aliniamente

Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Modul de organizare al terenului a avut in vedere urmatoarele:

- respectarea regulamentului juridic al terenului
- realizarea unor conditii construibile
- **POT maxim 40%**
- asigurarea unor circuite carosabile si pietonale care sa asigure accesul spre amplasament.
- indepartarea posibilitatilor de acces a utilajelor forestiere in zona studiata
- amplasarea constructiei asa incat principalele functiuni sa poata beneficia de deschidere spre cadrul natural, orientare favorabila.
- se va asigura o sistematizare verticala a terenului care sa favorizeze circulatia pietonilor si scurgerea apelor pluviale.
- spatiile plantate vor asigura o perdea verde de protectie contra poluarii sonore si a prafului

- se va prevedea mobilier urban, banci pentru odihna, cosuri de gunoi si corpuri de iluminat.
- colectarea deseurilor individuale se va face in pubele ecologice, pe categorii pentru reciclare.
- se va tine cont de potentialul economic al zonei.

Avand in vedere tema program, concluziile rezultate in urma analizei situatiei existente, principiile organizatorice si compositionale, in vederea intocmirii PUZ zona studiata formata dintr-o singura UTR va fi zona de servicii, locuinte cu functiuni suplimentare. Regimul de inaltime va fi D+P+1E+M.

Concluzie geotehnica

Pe amplasament se poate construi utilizandu-se structuri de rezistenta cu zidarie portanta, cadre din beton armat, structuri mixte sau usoare cu respectarea recomandarilor generale din PUZ si a studiilor geo.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul catre proprietati se va realiza dinspre strada Apusului, prin intermediul unui drum privat, de 6m latime, cu dublu-sens si trotuar catre loturile propuse.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata in zona.

Parcarile se vor realiza pe fiecare proprietate, minim 2 locuri.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii in special agrement, zone locuinte si functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiată, atat pentru autoturisme, cat si pentru pietoni;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
- schimbarea destinației din teren agricol in zona unitati de tip agrement si locuinte
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, apa, etc.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata	Suprafata (ha)	Procent % din total zona studiata
LOCUINTE CURTI CONSTRUCTII	0.00ha	0.0%	0.20ha	40.0%
CAI DE COMUNICATIE - RUTIER	0.10ha	20.00%	0.10ha	20.00%
SPATII VERZI,SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	0.00ha	0.00%	0.15ha	25.00%
TEREN VIRAN/AGRICOL/FANEAT	0.40ha	80.00%	0.00ha	0.00%
PARCARI	0.00ha	0.00%	0.05ha	10.00%
TOTAL ZONA STUDIATA	0.50ha	100%	0.50ha	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă la toti consumatorii prevăzuti.

Sursa de apă este rețeaua de alimentare prevăzută pe strada Apusului. Se va realiza extindere de rețea către loturile de teren, nou create.

b. Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la consumatori, se propune racordarea la sistemul separativ de canalizare al municipiului. Acest sistem va fi etans și realizat din materiale performante, în conformitate cu normele sanitare aflate în vigoare. Sistemul astfel propus se va racorda la rețeaua municipală existentă, către stația de epurare.

Pe suprafața de teren nou introdusă în intravilan se vor realiza extinderi de rețea separativă etansă.

c. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcție și din zonele de parcare vor fi preluate de jgheaburi, burlane, rigole și descărcate în conducta sistemului de canalizare separativ – pluvial.

Preluarea apelor pluviale de pe versanți și a paraului ce traversează zona, se realizează prin rigole și tub de pvc colector, către același sistem ca cel menționat anterior.

Pe suprafața de teren nou introdusă în intravilan se vor realiza extinderi de rețea separativă etansă.

Se anexează un bilanț aferent propunerilor din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

d. Racorduri apă

Se vor realiza racorduri la rețeaua de apă potabilă municipală.

f. Concluzii – măsuri în continuare

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea lucrărilor prevăzute și promovarea unei investiții unice de realizare a utilităților.

g. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua din zona, iar în zonele nou dezvoltate se va realiza extindere de rețea de medie tensiune.

Toate aceste lucrări se vor executa conform proiectelor elaborate de SC E-ON SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Toate cablurile vor fi pozate subteran.

Zona studiata este traversata de o rețea aeriana de 20kV. Acest fapt implica crearea unei zone de protecție(interdicție de construire) cu o latime de 12m – conform planșa de reglementari.

h. Telecomunicații

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către ROMTELECOM și alți operatori de telecomunicații.

De la acestea se vor asigura bransamente individuale.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

Toate cablurile vor fi pozate subteran.

i. Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

Toate cablurile vor fi pozate subteran.

j. Alimentarea cu gaze naturale

Exista în zona, nu pe terenul ce se dorește a fi lotizat, dar se propune a fi realizată în viitorul imediat prin extinderea de urgență a rețelei din zona.

k. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, selectiv, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la depozitul ecologic aferent localității.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate al problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, la canalizarea municipiului se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Alimentarea cu apă va servi consumului de tip menajer. Pentru consumul menajer se va utiliza apa din rețeaua de apă potabilă existentă a localității.

Apele uzate menajere contin cantitati de poluanți specifici acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea localității.

Vor fi întrunite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la consumatori, se propune racordarea la sistemul separativ de canalizare al localității. Acest sistem va fi etans și realizat din materiale performante, în conformitate cu normele sanitare aflate în vigoare. Sistemul astfel propus se va racorda la rețeaua existentă, către stația de epurare.

3. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protecție, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei și protecție fonică conform prevederilor Legii 265/2006.

Drumurile de exploatare forestieră nu vor interfera cu zona studiată prin PUZ.

4. Solul

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție și
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea de rigole de colectare a apelor pluviale,
- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi
- d) Platforma de circulație va fi impermeabilă

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

5. Zgomotul și vibrațiile

Întregul procesul care se va desfășura cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu se va concepe în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcție prevăzute vor avea indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

6. Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța PUZ pentru implementarea

legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

1. Managementul deșeurilor

rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

OG 78/2000 cu modificările și completările ulterioare transpune în legislația națională Directiva nr. 75/442 privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 194 din 25 iulie 1975, Directiva nr. 91/689 privind deșeurile periculoase, publicată în Jurnalul Oficial al Comunității Europene (JOCE) nr. L 377 din 31 decembrie 1991, și Directiva Parlamentului European și a Consiliului 2006/12/CE privind deșeurile, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr. L 114/9 din 27 aprilie 2006"

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul

3. Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor

efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (separator de produse petroliere).

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) probabilitatea , durata , frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul cu funcțiuni specifice necesitatilor socio-economice.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se construiesc locuinte. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente rămân nenocive si deseurile neutre se aduna si se elimina în câteva minute).

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Nu exista riscuri pentru sanatatea umana. Efectele – ca areal de suprafata cât si ca numar de populatie posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici macar locuitorii din cladirile propuse. Toate spatiile vor fi încălzite, ventilate si se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, cladirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesara.

e) marimea si spatialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12. 04. 2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

- Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General**

- Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

- Prin alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul privat.

- Agrement: mobilier urban, alei, plantatii de pomi si arbusti, etc.
- Drum de servitute catre toate loturile propuse
- Trotuar catre proprietate
- Realizarea de extindere de retele si racordul acestora la cele existente in zona

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- a. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. Propunerile formulate în prezentul PUZ se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului aprobat prin HCL si corespund cu politica de dezvoltare urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- b. încadrarea în Planul de Urbanism General;
- c. corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- d. asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- e. Prioritati: realizarea lotizarilor si construirea de locuinte cu regim maxim de inaltime P+2E, realizarea imprejmuirilor, a racordurilor la utilitati, crearea unei zone de protectie fata de linia de medie tensiune ce traverseaza terenul studiat, realizarea de zone pentru colectarea deseurilor menajere, amenajarea de spatii de relaxare in incinta fiecarui lot.
- f. Oportunitati: extinderea zonei de locinte si mobilarea zonei, crearea de cai de acces si modernizarea celor existente, racorduri noi la utilitati, reamenajarea spatiilor virane, etc.

Intocmit
arh. Iulian Diaconescu

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

Piatra Neamt

Str. Dr. Dimitrie Ernici 4
Piatra Neamt
Tel: 0733.049263

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Local al municipiului.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă : Legea 350/2001 actualizată, Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

Cap. II. REGLEMENTĂRI SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ – L1C – CU CLĂDIRI P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuire, cu un **procent de ocupare maximă a terenului 40%. Coeficient de Utilizare al Terenului = 1.2**

TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ – L1c

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este de locuire, zona fiind compusă din construcții rezidențiale – locuințe unifamiliale sau colective, cu un regim de înălțime **P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E**

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Zona de agrement – alei pietonale
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

CAP.III. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- **construirea de locuințe colective, cuplate și insiruite cu caracter traditional, acestea pot fi de vacanță și/sau permanente.**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu derapează de la linia generală recomandată prin prezentul PUZ
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, comerț, etc.)
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parări
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

3.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- extinderea construcțiilor existente, în perimetrul zonei edificabile
- pot funcționa mici activități care să nu producă zgomot, poluare, disconfort vecinătăților (arte vizuale, artizanat, croitorie casnică)

3.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

3.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, spații comerciale mai mari de 250mp;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea ovinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite, stații de betoane anexe pentru creșterea animalelor;
- Platforme pre colectare deseuri

- **Nu se vor construi obiective ce produc disconfort sau care nu se pot încadra în arhitectura de tip rezidențial (saloane de evenimente, nunți, depozite, etc);**

CAP.IV. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 4.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare.
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997.

art. 4.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus conform Reglementări Urbanistice.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face în conformitate cu prevederile Codului Civil actualizat, dar se va ține cont și de STAS 118/1999 de asemenea actualizat, inclusiv măsurile compensatorii acolo unde este cazul.
- Aliniamentul ce se respecta este retragerea la **8.00m**, în interiorul parcelei, fata de limita de proprietate la drumul/calea de acces.

art. 4.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- În cazul în care clădirile sunt cuplate, insiruite și colective, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi conform Codului Civil și legislației europene pentru clădirile P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.
- Construcțiile se vor realiza de tip independent, nu cuplat sau insiruit.
- În interiorul parcelei, distanțele minime de amplasare a construcțiilor sunt următoarele:
Lot 1 – 8.00m fata de limita de proprietate la strada, 3.00m fata de limita posterioara, 9.80m fata de limita stanga, 3.00m fata de limita cu lotul 2.
Lot 2 – 8.00m fata de limita de proprietate la strada, 3.00m fata de limita posterioara, 9.80m fata de limita stanga, 3.00m fata de limita cu lotul 3.
Lot 3 – 8.00m fata de limita de proprietate la strada, 3.00m fata de limita posterioara, 10.80m fata de limita cu lotul 4, 3.00m fata de limita cu lotul 2.
Lot 4 – 15.70m fata de limita cu lotul 3, 3.00m fata de limita posterioara, 13.50 fata de limita din dreapta(nord-estica), 1.00m fata de limita cu lotul 5.
Lot 5 – 8.00m fata de limita de proprietate la strada, 5.00m fata de limita sud-estica, 12.60 fata de limita din dreapta(nord-estica), 1.00m fata de limita cu lotul 4.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei

- vezi pct.a)

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria clădirilor să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei și a cadrului natural dominant, să nu aducă prejudicii fizice construcției adiacente;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5,16 și 17.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.4.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice

art.4.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

art.4.2.3. – Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.4.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare, și de energie electrică sau în cazul:
- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.4.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către UAT, investitor sau beneficiar în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

art.4.3.3. – Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare a localitatii.

art.4.3.4. – Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul, peleti sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83, gaze naturale, pompe de caldura.

art.4.3.5. - Alimentarea cu energie electrică

- Pe amplasament nu exista o rețea de joasă tensiune (0,4kV), se va realiza extindere de rețea.

De la rețelele stradale se vor prevedea branșamente individuale la fiecare consumator . Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către operatorul electric agreat de furnizor, conform proiectelor.

art.4.3.6. - Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

art.4.3.9. - Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.4.4.1. – Amplasarea in teren

- Construcția propusă va fi pe cel mult **40%** din suprafața cumulată.
 - Înălțimea maximă a clădirilor, indiferent de regimul lor de înălțime, nu va depăși 12m - înălțime măsurată de la cota terenului amenajat la coama clădirii.
 - Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
 - Respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora.
 - Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de la **P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E**
 - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
 - În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- În acest sens, se vor respecta prevederile Avizului DSP, anexat.

art.4.4.2. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culorile prevăzute în HCL

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Se pot realiza placări cu piatră, lemn, tencuieli decorative
- Este interzisă executarea de construcții din materiale ușor degradabile.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 40 grade – se pot realiza parțial și acoperișuri terasă.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

- Învăliitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

art.2.4.3. - Procentul de ocupare al terenului

- **Zona are caracter rezidențial.**

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1.2

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.4.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

art.4.5.2. - Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare – min.1mp/loc.

art.4.5.3. – Împrejmuiri

- În cazul unor reparații și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.

Întocmit,
arh. Iulian Diaconescu