

Denumirea lucrării	LOTIZARE SI AMENAJARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI SI PLATFORME, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE
Amplasament	Strada Bogdan Voda, tarla Carloman municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt
Beneficiar	
Proiectant general	S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	24/2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C." CREATIV PROIECT"S.R.L., 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.

**LOTIZARE SI AMENAJARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
DRUMURI SI PLATFORME, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE**
Strada Bogdan Voda, tarla Carloman, Piatra-Neamt

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

P.U.Z. – LOTIZARE SI AMENAJARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI SI PLATFORME, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE

II. AMPLASAMENT:

**Strada Bogdan Voda, tarla Carloman,
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 este accesibil prin strada Bogdan Voda.

La acest moment, terenul este in totalitate proprietatea
, astfel:

Nr. crt.		Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	CU nr. 718 din 03. 09. 2024	54920	10000.00	
2		59022	2714.00	
3		59023	10000.00	
4		59024	10000.00	
5		59026	10000.00	
6		59031	6195.00	
7		57711	10000.00	
1		59030	10000.00	
2		50548	1091.00	
3		59025	5987.00	
4		59027	4013.00	
total			80000.00	

Imobilele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „**P.U.Z. – Lotizare si Amenajare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, drumuri si platforme, spatii verzi, retele tehnico-edilitare**” reprezinta 11 loturi cu numerele cadastrale: NC54920, NC59022, NC59023,

NC59024, NC59026, NC59031, NC57711, NC59030, NC50548, NC59025 si NC59027 in suprafata totala de 80000.00mp.

Prin certificatul de urbanism **nr. 718/03.09.2024** emis de Primaria Municipiului Piatra-Neamt, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. este delimitat de strada Bogdan Voda la est si de terenuri proprietati private la vest, nord, si sud.

In teren nu exista constructii sau alte constructii edilitare sau anexe.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona exista retele de alimentare cu energie electrica.

Vecinatati existente:

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

la nord – terenuri proprietate privata: NC59050, NC56487, NC56488, NC57311

la sud – terenuri proprietate privata: NC50259

la vest – terenuri proprietate privata: terenuri fara intabulare

la est – strada Bogdan Voda si terenuri proprietate privata: NC54593

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent din strada Bogdan Voda.

Regimul juridic subliniaza ca terenul in suprafata totala de 80000.00mp este alcatuit din parcelele cu suprafata de:

Nr. crt.		Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	CU nr. 718 din 03. 09. 2024	54920	10000.00	
2		59022	2714.00	
3		59023	10000.00	
4		59024	10000.00	
5		59026	10000.00	
6		59031	6195.00	
7		57711	10000.00	
1		59030	10000.00	
2		50548	1091.00	
3		59025	5987.00	
4		59027	4013.00	
total			80000.00	

Regimul juridic

Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Piatra-Neamt.

Terenurile sunt proprietatea sotilor

conform inregistrurilor notate in Extrasele de C.F. pentru informare.

Regimul economic

Imobilul este incadrat conform PUG in UTR 4 – 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 subzona mixta instituii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activiti productive mici nepoluante, comert si locuinte cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu (M1bR);

Utilizari admise:

- sedii ale unor companii si firme, servicii, locuinte cu partiu obisnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2E;
- comert cu amanuntul; comert cu depozitare mic-gros, showroom-uri; pensiuni, agentii turism; lacasuri de cult; parcaje la sol si spatii libere pietonale; spatii plantate;
- scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari admise cu conditionari:

Se interzice amplasarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 50 metri de institutiile de invatamant; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica; in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC; toate functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

In zonele de risc la inundatii sau alunecari de teren delimitate conform studiilor efectuate, autorizarea executatii lucrarilor este permisa numai in baza studiilor de impact avizate de autoritatile privind situatiile de urgenta si de gospodariile a apelor (dupa caz), cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor sau a alunecarilor de teren, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectarea a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodariile si de captare a apelor.

Utilizari interzise:

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activitati industriale si prestari servicii poluante; constructii provizorii de orice natura cu exceptia anexelor; depozitare en gross; statii reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti; curatatorii chimice cu exceptia celor ecologice; platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile; depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

Folosinta actuala: arabil.

Imobilul este situati in zona C de impozitare.

Regimului tehnic

In conformitate cu prevederile art. 30 alin (1) lit. c din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul pentru lotizare teren in vederea construirii unui ansamblu de locuinte individuale este necesara studierea

zonei la nivel de PUZ. Conditiiile de amplasarea, echipare si configurare a cladirilor conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 74/06.03.2019 in subzona M1bR sunt:

POT maxima = 70%,

CUT maxima = 2.4 (mp ADC/mp teren)

H maxim admis P+2E (constructii cu terase 12,00m la atic, cu sarpanta 9,00m la streasina si de 12,50 m la coama); Pe stazi cu 2 benzi de circulatie sunt admise constructii cu regim de inaltime P+2E+M in conformitate cu art.21 alin (4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicata cu conditia ca suprafata mansardei sa nu deaseasca 60% din suprafata construita.

In cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000.00 mp, cu un front la strada de minim 30.00 m; pentru celelalte categorii de functiuni, lotizarea terenului in parcele se va face avand minim 500.00 mp si un front la strada de minim 12.00 m, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.00 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente; distanta dintre fronturile construite va fi de 25.00 m pentru strazi de categoria a II-a (4 benzi), 14.00 – 16.00 m functie de latimea trotuarelor, pomi, stalpi sau retele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulatie sau de 9.00 – 13.00 m pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi); in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinu retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu retragere obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.00m; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela - cladirile vor respecta intre ele dinstante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, distanta se poate reduce la jumatate din inaltimea, dar nu mai putin de 3.00m numai in cazul in care datadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permina interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice iar parcajele necesare se vor calcula conform anexei nr. 3 la RLU, in interiorul parcelei;

III. BENEFICIAR:

Bulevardul Republicii, nr. 27, Piatra-Neamt
Persoana de contact: arh. urb. Roxana Vadeanu
mail: creativproiect@gmail.com
tel.: 0740 302 724

IV. PROIECTANT:

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Str. Paharnicului, nr.7, Piatra Neamt, jud. Neamt
V. DATA ELABORARII PROIECTULUI: 2023-2024

Beneficiarul, solicita, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **"Lotizare si Amenajare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, drumuri si platforme, spatii verzi, retele tehnico-edilitare"**, lucrari de construire cladiri noi, amenajare accese, drumuri si platforme, obiecte publicitare, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri la utilitati.

Aflata in vecinatatea zonei centrale a municipiului Piatra-Neamt, arealul studiat este unul propice pentru dezvoltarea unitatilor rezidentiale unifamilale, spatiilor destinate micilor agenti economici si unitatilor pentru prestari servicii, scuarurilor si gradinilor urbane, parcurilor etc.

Zona studiata permite amplasarea de noi constructii.

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale. Aceasta va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, parcuri, gradini de cartier, spatii comune, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, spatii pietonale pentru promenada, parcaje si servicii aferente.

O parte a activitatilor nou propuse este una de tip comerciala, complementara locuirii (restaurant, mic magazin alimentar etc), dezvoltand spatii cu vanzare si astfel imbogatind sfera serviciilor publice din zona.

Amenajarea zonei 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 optimizare, traficul existent, si sa sustina fluxul ce se va dezvolta odata cu implementarea noilor investitii.

Conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, gabaritul de libera trecere este de 3.80m latimea si 4.20m inaltime.

In interiorul incintei reglementate, caile de circulatie rutiera au o latime minima de 3.00m pe sens.

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.

Retrageri fata de limitele terenului - pentru locuinte

- o retrageri fata de aliniament: 5m
- o retrageri fata de limitele laterale: 3m
- o retrageri fata de limita posterioara: 3m

Retrageri fata de limitele terenului - pentru functiuni complementare: conform RLU aferent PUG Piatra-Neamt

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita lotizarea si amenajarea terenului in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare, drumuri si platforme, relizarea de spatii verzi si executarea retelelor tehnico-edilitare.

Accesibilitatea loturilor si a obiectivele ulterior propuse se va face prin reseaua de circulatii auto si pietonale realizate in incinta reglementata.

Pe amplasamentul studiat urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1.LUCRARI DE CONSTRUIRE:

CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

a). Constructii nou propuse: locuinte individuale si functiuni complementare;

b). Constructii tehnico-edilitare aferente;

c). Parcaje autoturismel;

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;

f). Amenajare accese;

LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:

a). Imprejmuire

b). Spatii verzi

LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

Pentru amplasarea viitoarelor constructii, se recomanda ca la sistematizarea pe verticala a terenului sa se realizeze un sistem de colectare si evacuare a apelor pluviale, dimensionat astfel incat sa poata prelua si evacua apele de pe intreg amplasamentul.

Pentru asigurarea stabilitatii locale, pe latura Nord-Estica a amplasamentului, in zona drumului de acces din strada Bogdan Voda, sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a drumului si reamenajare a rigolelor, cat si terenului de pe traseul acestora, cu asigurarea descarcarii controlate a apelor pluviale, deoarece eroziunea bazei taluzului provoaca destabilizarea acestuia. Pentru asigurarea stabilitatii taluzului, in aceasta zona, se recomanda remodelarea acestuia, colectarea si descarcarea controlata a apelor pluviale de pe platou.

Pentru asigurarea stabilitatii locale a amplasamentului, pe versantul de pe latura Sud-Estica si in zona ravenelor sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a descarcarii controlate a apelor pluviale, combaterea eroziunii pe ravene si reamenajarea terenului in zona gropilor de imprumut.

La efectuarea sistematizarii pe verticala a terenului de pe amplasament se va selecta solul vegetal pentru reamenajari, iar dupa reprofilare, argila prafoasa ramasa va fi folosita la reamenajarea controlata a terenului din zona gropilor de imprumut.

P.U.Z. "**Lotizare si Amenajare teren pentru construire locuinte si functiuni complementare, drumuri si platforme, spatii verzi, retele tehnico-edilitare**" a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil certificatul de urbanism **nr. 718/03.09.2024**.

Avizul de Oportunitate nr. 52 / 15.12.2023 a fost obtinut anterior in baza certificatelor de urbanism **nr. 411/18.05.2023** si **nr. 530/20.06.2023**.

- Terenul studiat este situat in partea de vest, nord-vest a municipiului Piatra-Neamt, pe dealulul Carloman.
- In conformitate cu prevederile art.30, aliniat 3 din Legea (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 606/13.07.2006) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru modificarile aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, CUT si aliniamentului, trebuie elaborat PUZ ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local.
- Pentru aceasta, prin certificatele de urbanism emise, Primaria 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 studziata.
- 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.

SURSE DOCUMENTARE:

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Regulamentului General de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, cu completarile si mdificarile ulterioare;
- Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Piatra-Neamt si al Regulamentului Local de Urbanism, aferent;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului;
- Studiu geotehnic

2. SITUATIA EXISTENTA:

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt si este accesibil prin strada Bogdan Voda.

Vecinatati existente:

Terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z., se invecineaza cu:
la nord – terenuri proprietate privata: NC59050, NC56487, NC56488, NC57311
la sud – terenuri proprietate privata: NC50259
la vest – terenuri proprietate privata: terenuri fara intabulare
la est – strada Bogdan Voda si terenuri proprietate privata: NC54593

EVOLUTIA ZONEI:

Zona propusa pentru studiu este situata in partea de vest, nord vest a municipiului Piatra Neamt, pe versantul cu expunere sudica a dealului Carloman. Aceasta orientare avantajeaza dezvoltarea unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare.

La strada Bogdan Voda se observa o potentare a zonei de locuire, vizibila prin interventii de consolidare si renovare a imobilelor existente dar si prin construirea de constructii de locuire noi. Asadar, zona studiata cumuleaza in imediata vecinatate functiuni de locuire, dar terenul studiat este unul liber de constructii.

Zona studiata va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv: zona de locuire si functiuni complementare, zona cailor de comunicatie si zona spatiilor verzi. Zona va fi conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban, mentionand faptul ca zona este favorabila si desfasurarii de activitati prestari servicii nepoluante precum comert, restaurant, cafenea, bistro etc.

In planul urbanistic general al municipiului Piatra-Neamt, UTR 4, se specifica destinatia zonei ca fiind zona mixta continand instituii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general) si locuinte.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI ASPECTE CLIMATICE ALE ZONEI DE AMPLASAMENT:

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu clima temperat-continentala, caracterizata prin temperaturi medii anuale de +7⁰ C, cu media minima in luna ianuarie de -3⁰ C si maxima in luna iulie de +18⁰ C.

Cantitatea totala anuala de precipitatii, in Municipiul Piatra Neamt, este de 600 – 700 l/m², conform Hartii precipitatiilor in Romania.

Conform Anexei D la Partea a 3-a din Reglementarea tehnica "Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de constructie ale cladirilor", indicativ C 107-2005, Zonarea climatica a Romaniei pentru perioada de iarna, amplasamentul este incadrat in "Zona IV".

Conform Cod de proiectare, Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, in Municipiul Piatra Neamt, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol, este $s_k = 2,0 \text{ kN/mp}$.

Conform Cod de proiectare, Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-4/2012, Tabel A.1, in Municipiul Piatra Neamt, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, este $q_b = 0,6 \text{ kPa}$ (IMR = 50 ani).

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat se afla la limita Sudica a Muntilor Stanisoara.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat apartine panzei cutelor marginale (panza de Doamna). Panza cutelor marginale, este situata la partea externa a flisului paleogen si formeaza o zona cu o latime constanta de 12 - 14 km. La constitutie sa iau parte depozite de varsta cretacica inferior si superior, paleogen si miocen.

• **Formatiunea geologica de baza (roca de baza)** este reprezentata prin depozite de varsta Ypresian inferior-Paleocen, Ypresian, Lutetian si Priabonian.

Depozitele atribuite intervalului Ypresian inferior-Paleocen, sunt reprezentate prin orizontul cu argile si gresii verzi cu o grosime de 20 - 25 m, denumite Stratele de Piatra Seaca. Litologic sunt constituite dintr-o succesiune de gresii oligomictice cu stratificatie gradata si de argile verzi, intre care apar intercalatii de conglomerate si brecii cu elemente verzi.

Depozitele de varsta Ypresian, sunt reprezentate printr-o alternanta de gresii cuartoase verzi, uneori cu aspect masiv denumite stratele de Jghiabul Mare (200 - 300m) si de argile verzi, cu intercalatii de conglomerate si calcare microconglomeratice cu numuliti denumite conglomeratele de Cernegura.

Depozitele de varsta Lutetian, sunt reprezentate prin orizontul argilelor rosii si verzi, cu o grosime de 40 - 100 m, alcatuite dintr-o succesiune ritmica de gresii calcaroase, slab silicioase, cenuziu-verzui, marno-calcare verzui si de argile verzi si rosii.

In depozitele atribuite Priabonianului s-au separate doua orizonturi:

- Stratele de Bisericiani, reprezentate printr-o serie monotona cu o grosime de 250-300 m, formata din argile cenuziu-verzui, in care se intalnesc pe alocuri lentile de marnocalcare sideritice, cenuziu-brune. La partea superioara a seriei se individualizeaza un pachet de strate in care predomina gresiile cenuzii precum si un nivel constant de argile negre nisipoase, bituminoase;
- Gresia de Lucacesti, reprezentata printr-un orizont cu o grosime de 5 - 15 m, care se intalneste in general peste stratele de Bisericiani, in zona de tranzitie la depozitele oligocene.

• **Formatiunea acoperitoare**, de varsta cuaternara, cuprinde urmatoarele tipuri de depozite:

- depozite loessoide, constituite din argila prafoasa, praf argilos si praf nisipos argilos;
- depozite deluviale, constituite din argila prafoasa cu fragmente de gresie calcaroasa si argila cu fragmente de gresie calcaroasa si marnocalcar;
- depozite eluviale, constituite din argila marnoasa cu intercalatii de gresie calcaroasa.

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de paraul Borzoghean, afluent al râului Bistrita.

Acviferul freatic cantonat în depozitele cuaternare, este alimentat din precipitații.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț, în zona amplasamentului este de 0,90 - 1,00 m, de la cota terenului natural.

Hidrologia & Hidrogeologia

Apele de suprafață sunt:

- paraul Borzoghean, cu traseul pe latura estică a Dealului Carlomanu, separând Cozla de Carloman
- râul Bistrita – la sud de dealul Carlomanu

Atât apele de suprafață (meteorice) cât și cele subterane (prezente sub formă de acvifere difuze alimentate în principal de apele de suprafață) se drenează spre cele două cursuri de apă. În forajele executate nu au fost interceptate acvifere sau infiltrații de apă.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se încadrează astfel:

- perioada de colt $T_C = 0,7$ sec;
- accelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,25g$;

Istoric amplasament și situația actuală

Zona studiată este o zonă verde, nelocuită și neamenajată, reprezentând o zonă de agrement și sport. Nu există pe amplasament locuințe și/sau utilități. Căile de circulație în zona studiată sunt reprezentate de drumuri balastate sau carări de pământ.

Riscuri naturale

a. Zone de risc natural - Condiții seismice

Conform normativului P-100-1/2013, aprobat de MTCT, accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de referință de 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0,25 g$.

Valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este: $T_C = 0,7$ sec.

b. Zone de risc natural – Inundații

Conform Legii 575/2001 – Secțiunea V, Anexa 5, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamt, nu prezintă risc de inundații.

c. Zone de risc natural – Alunecări de teren

Conform Legii 575/2001 – Secțiunea V, Anexa 7, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamt, prezintă potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren.

Ca urmare a efectuării cartării geotehnice și investigațiilor de teren și laborator au fost evidențiate cinci zone, prezentate în planul de situație anexat (Plansa SG 02.01), după cum urmează:

- Zona 1 – platou cu pantă < 10%;
- Zona 2 – platou cu pantă cuprinsă în intervalul 10% - 20%;
- Zona 3 – teren cu pantă > 20%;
- Zona 4 – teren cu pantă > 20% cu rețea electrică și zonă de protecție/siguranță aferentă;
- Zona 5 – la limita SE a platoului, teren cu pantă > 40%, având cinci ravene și zone cu destabilizări locale.

Pentru amplasarea viitoarelor construcții, se recomandă ca la sistematizarea pe verticală a terenului să se realizeze un sistem de colectare și evacuare a apelor pluviale, dimensionat astfel încât să poată prelua și evacua apele de pe întreg amplasamentul.

Pentru asigurarea stabilității locale, pe latura Nord-Estică a amplasamentului, în zona drumului de acces din strada Bogdan Voda, sunt necesare executarea de lucrări de amenajare a drumului și reamenajare a rigolelor, cât și terenului de pe traseul acestora, cu asigurarea descărcării controlate a apelor pluviale, deoarece eroziunea bazei taluzului provoacă destabilizarea acestuia. Pentru asigurarea stabilității taluzului, în această zonă, se recomandă remodelarea acestuia, colectarea și descărcarea controlată a apelor pluviale de pe platou.

Pentru asigurarea stabilității locale a amplasamentului, pe versantul de pe latura Sud-Estică și în zona celor cinci ravene sunt necesare executarea de lucrări de amenajare a descărcării controlate a apelor pluviale, combaterea eroziunii pe ravene și reamenajarea terenului în zona gropilor de imprumut.

Conform Normativului NP125-2010, pentru construcțiile, ce urmează a se realiza în zonele pe amplasamentul studiat, se recomandă ca, în urma unei analize tehnico - economice, să se decidă asupra soluției de fundare optime:

Soluții de fundare

Conform Normativului NP125-2010, pentru construcțiile, ce urmează a se realiza în zonele pe amplasamentul studiat, se recomandă ca, în urma unei analize tehnico - economice, să se decidă asupra soluției de fundare optime:

- **fundare directă, fără măsuri de îmbunătățire**, având în vedere următoarele:
 - utilizarea de fundații adaptate terenurilor sensibile la umezire. La fundarea directă, la structuri multietajate în cadre se recomandă utilizarea de preferință a fundațiilor continue (grinzi încrucișate și radiere);
 - micșorarea sensibilității construcțiilor la deformațiile terenului sporindu-le rezistența și rigiditatea spațială prin utilizarea centurilor armate, separarea în tronșoane de lungime limitată prin rosturi de tasare, întărirea și rigidizarea infrastructurii, alegerea unor forme în plan a construcțiilor cât mai simple;
 - lungimea tronșoanelor se va stabili prin calcul în funcție de caracteristicile terenului de fundare și structura de rezistență a construcției;
 - dimensiunea minimă a fundației să nu fie mai mică de 0,6 m;
 - pentru fundațiile exterioare, adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5 m;

- pentru fundatiile interioare adancimile minime de fundare vor fi de 1,0 m;
- in cazul in care se doreste executarea unui subsol, talpile fundatiilor vor fi coborate sub pardoseala acestuia cu minimum 0,80 m.

- **fundare directa pe terenul imbunatatit** prin diferite tehnologii, urmarind formarea unei noi structuri interne pentru intregul strat (desensibilizare la umezire), respectand reglementarile tehnice in vigoare, privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice:

- compactare intensiva;
- injectare prin silicatizare;
- tratarea termica;
- coloane de indesare.

- **fundare directa pe terenul imbunatatit** prin realizarea unei perne din material compactat controlat, pe stratul de PSU, eventual prin excavarea partiala a acestuia.

Vor fi evaluate tasarile suplimentare la umezire ale PSU ramas neconsolidat, a caror probabilitate de aparitie se va estima in functie de toate celelalte masuri prevazute pentru evitarea umezirii.

Se interzice alcatuirea pernei din material granular permeabil.

Perna trebuie dimensionata si verificata pentru a asigura:

- o buna compactare a materialului;
- un modul de deformatie in corpul sau care sa conduca la deformatii compatibile cu structura;
- o permeabilitate cat mai redusa (practic impermeabil);
- o presiune la baza care sa fie in concordanta cu caracteristicile geotehnice ale terenului aflat sub perna.

- **fundare indirecta** prin intermediul unor piloti forati, care sa depaseasca stratul de PSU si sa patrunda in stratul insensibil la umezire.

Pentru constructii ce transmit presiuni efective mari se recomanda fundarea indirecta prin intermediul unor piloti forati, incastrati in roca de baza.

Pentru Zona 1, cu panta terenului $<10\%$, fundatiile pot fi amplasate in plan orizontal.

Pentru Zona 2, cu panta terenului cuprinsa in intervalul $10\% - 20\%$, fundatiile vor fi executate in trepte.

La amplasarea in siguranta a constructiilor in Zona 1, la limita cu versantul de pe latura Sud-Estica, zonele cu ravene si gropi de imprumut, se recomanda pastrarea unui distante de aprox. 20 m fata de limita platoului.

In cazul in care se doreste amplasarea constructiilor la o distanta mai mica, in Zona 5, delimitata pe planul de situatie, sunt necesare lucrari de asigurare a stabilitatii versantului.

Pentru amplasarea constructiilor in Zona 3, sunt necesare lucrari de amenajare a terenului ce necesita realizarea de sprijiniri. Dupa executarea sistematizarii pe verticala a terenului, cu ajutorul sprijinirilor se recomanda amplasarea constructiilor pe terenul natural, cu sistem de fundare direct. In zonele cu umpluturi se pot amplasa constructii cu sistem de fundare indirect.

Pentru zona 4, zona marcata de traseul liniei de inalta tensiune, se impune restrictia de construire.

În perioada de execuție cât și în timpul exploatării construcțiilor, se vor adopta obligatoriu măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii:

- sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide a apelor din precipitații;
- colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate;
- evitarea stagnării apelor în jurul construcției;
- evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare și instalații;
- executia umpluturilor în jurul fundației pe măsura ce acestea sunt realizate.

La proiectare se vor respecta indicațiile normativului NP125 – 2010, privind proiectarea și executarea construcțiilor pe terenuri sensibile la umezire.

Vecinatati

Zona studiată se învecinează cu alte loturi de pământ nelocuite și neamenajate. Dealul Carlomanu este limitat la est de paraul Borzoghean, la sud de Cartierul Tarancuta, iar la nord și vest se extinde cu zone împadurite.

CIRCULATIA:

Circulația se desfășoară pe strada Bogdan Voda, strada asfaltată, ce reprezintă principala cale de acces către zona reglementată. Pe lângă aceasta, caile de circulație existente în zona sunt reprezentate de drumuri de pământ, drumuri de exploatare.

OCUPAREA TERENURILOR:

Suprafața totală a terenului reglementat este de **80000.00 mp** și este liberă de construcții.

ECHIPAREA EDILITARA:

În zona studiată, situația dotări tehnico – edilitare este descrisă mai jos:

Alimentarea cu apă

Sunt necesare extinderi ale rețelelor de alimentare cu apă, existente în zonele adiacente, de la care se vor realiza bransamente noi de alimentare cu apă pentru fiecare obiectiv în parte, în baza unor avize și acorduri cu furnizorii de utilități locale.

Evacuarea apelor uzate

Canalizare menajeră: Sunt necesare extinderi ale rețelelor de canalizare, existente în zonele adiacente, de la care se vor realiza bransamente noi pentru fiecare obiectiv în parte, în baza unor avize și acorduri cu furnizorii de utilități locale.

Canalizare pluvială: Apele pluviale vor fi colectate de o rețea independentă de ape impure care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi. De aici vor fi deversate la rețele de canalizare pluvială existente în zonele adiacente. Este posibilă redimensionarea coloanelor existente, în funcție de debitele exprimate prin breviarelor de calcul.

Conform avizului favorabil nr. 75 / 2023, emis de PUBLISERV SA, exista retea de colectare ape pluviale pe strada Bogdan Voda, cu amplasament in apropierea axului strazii, incepand din intersectia cu str. Strefan cel Mare, pana in zona rigolelor carosabile. Reteaua de canalizare pluviala este de aproximativ 1.6 m adancime si are diametrul $D_n = 1000$ mm.

Alimentarea cu energie electrica

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.

In zona de interes exista LEA. Culoarul de trecere este de 20m, suprafata in lungul LEA in care se impun restrictii si interdictii din punctul de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.

Asigurarea agentului termic

Sunt necesare extinderi ale retelelor de alimentare cu gaze naturale, existente in zonele adiacente, de la care se vor realiza racorduri noi de alimentare pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

PROBLEME DE MEDIU:

Nu este cazul. Problemele de mediu ce pot aparea din depozitarea necontrolata a deseurilor si raspandirea in teren a acestora sunt controlate prin existenta sistemului de colectare selectiva a deseurilor.

OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia orasului se evidentiaza concluziile:

- Zona studiata se afla intr-o faza de dezvoltare;
- Solicitarile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse in prezentul P.U.Z. si adaptate la conditiile de zona, precum si la restrictiile impuse de avizatori.
- Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiata opteaza pentru functiunea de locuire, urmand ca, in cazul in care vor dori sa construiasca locuinte individuale sau colective, sa realizeze demersurile necesare.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Suprafata de 80000,00 mp analizata prin prezentul PUZ reprezinta o zona din intravilanul din partea vistica a municipiului Piatra-Neamt.

1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Imobilul este incadrat conform PUG in UTR 4 – 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 subzona mixta institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu (M1bR);

2. Concluzii din documentatii de specialitate.

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

Pe baza forajelor executate in teren se poate concluziona ca terenul din amplasament este reprezentat de pamanturi argilo prafoase loessoide.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat si nu va interveni in sistemul de fundare, in cazul fundatiilor directe;

Stabilitate

Amplasamentul studiat este afectat de procese geomorfologice active in care predomina eroziunea (revene).

Inainte de inceperea oricarui tip de investitie este obligatorie stoparea fenomenului de ravenare.

Vor trebui luate masuri de drenare si evacuare a apelor, in special cele de suprafata, consolidari ale versantilor, inierbari si plantari arbori;

Defrisarile de dupa anii 1990 cat si circulatia haotica a apelor fac din **Dealul Carloman o zona cu potential mare de alunecare**. In prezent, fara incarcari suplimentare aduse de constructii, versantul are un aspect stabil, dar daca la factorul fizic natural se adauga factorii antropici (modificarea pantei versantului, sapaturi lasate descoperite, vibratii) versantul studiat isi poate pierde stabilitatea.

Categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul studiat este 2, cu un total de 14 puncte.

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

Conform certificatelor de urbanism **nr. 411/18.05.2023** si **nr. 530/20.06.2023**, precum si **nr. 718/03.09.2024**, emise de Primaria municipiului Piatra-Neamt, sunt mentionate urmatoarele:

Regimul juridic: terenurile sunt proprietatea

Regimul economic: folosinta actuala si destinatia este teren arabil, categoria C de impozitare.

Regimului tehnic: functiunea stabilita prin PUG este subzona M1bR.

PROPUNERI CIRCULATIE:

In actualul sistem de circulatie nu exista flux auto, intrucat caile de circulatie si de acces nu sunt amenajate corespunzator.

Prin interventiile de amenajare se urmareste pastrarea traseului drumurilor de exploatare, de pamant, pe zonele unde acesta exista. Pentru completarea traseelor de circulatii auto si pietonale, se propun drumuri noi care sa deserveasca intreaga suprafata a noului cartier, asigurand acces facil pentru fiecare lot in parte.

Accesul principal pentru locuitorii din incinta ansamblului nou propus se va realiza din strada Bogdan Voda. Se prevede posibilitatea extinderii sistemelor de circulatii cu scopul asigurarii unor accese suplimentare in viitor.

Vor exista locuri de parcare pentru locuitorii permanenti, dar si pentru vizitatori, drumuri si alei carosabile, cu latimi si raze de curbura conform normativelor, precum si semnalizari rutiere corespunzatoare.

Parcajele se asigura conform art. 33 coroborat cu anexa nr. 5, din „Regulamentul general de urbanism” - H.G.525/1996 si conform anexei nr. 3 al Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiul Piatra-Neamt.

Conform anexa nr. 5:

5.11.1 Locuinte:

- pentru constructii de locuinte, se va prevedea cate un loc de parcare pentru 1 - 5 locuinte unifamiliale cu loc propriu;
- prezentul proiect propune spatii de parcare in fiecare incinta.

5.3.1. Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m2;

un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;

un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;

un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.5. Constructii culturale

5.5.1. Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 m2 spatiu de expunere;

pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri in sala.

5.9. Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. Constructii de turism

5.10.1. Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Conform anexa nr. 3:

Locuinte:

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Funcțiuni complementare:

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori prin concesionare locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250.00 m;

Se va consulta necesarul de parcaje in functie de specificul activitatii cladirilor.

Circulatia pietonala este separata de circulatia carosabila si se constituie din trotuare cu latime minima de 1.50m, avand prevazute spatii verzi de 1.00m latime.

REGLEMENTARI URBANISTICE:

REGLEMENTARI OBIECTIV:

In urma parcurgerii tuturor etapelor de elaborare PUZ, obtinere avize autoritati implicate, consultarea populatiei, pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

Constructii nou propuse (a se vedea planul de situatie atasat):

Constructii principale, de tip:

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE CUPLATE
- LOCUINTE INSIRUITE

Functionalitatea constructiilor:

- Schemele functionale vor fi determinate de tema-program impusa de beneficiar, functiunile vor fi organizate dupa schema simple, obtinandu-se fluxuri coerente.
- Intreaga compositie va fi unitara, realizarea spatiului nou construit avand rolul de a „lega” intreaga compositie de ceea ce exista deja

in zona.

- **Subsolul/Demisolul** va cuprinde spatii tehnice aferente locuirii.
- **Parterul** locuintelor va cuprinde zona de zi, formata din camera de zi, loc de luat masa, bucatarie si spatii anexa.
- **Etajele superioare** vor cuprinde zona de noapte, formata din dormitoare si spatiile anexa necesare acestora.
- Inaltimea nivelului va fi de minim 2,80m iar inaltimea libera a nivelului va fi de minim 2,58m.
- Camerele de locuit din mansarda vor fi luminate prin lucarne, ferestre in planul acoperisului sau ferestre montate in timpanele laterale ale locuintelor.

Regim de inaltime

Construciile propuse vor avea regim de inaltime de S/D+ P+2E.

Avand in vedere panta terenului, in functie de modul de amplasare a casutelor pe fiecare parcela in parte, la nivelul prezentului studiu faza PUZ se reglementeaza ca regimul de inaltime al cladirilor poate cuprinde si subsol sau demisol, de tip tehnic sau locuibil.

Conform NP125/2010 NORMATIV PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCTIILOR PE PAMANTURI SENSIBILE LA UMEZIRE COLAPSABILE,

Cap. 7.2. MASURI CONSTRUCTIVE LA ALEGEREA SOLUTIILOR DE FUNDARE PE PSU-C (pamanturi sensibile la umezire - colapsabile)

7.2.3. Masuri referitoare la constructii

7.2.3.1. Micsorarea sensibilitatii constructiilor la deformatiile terenului sporindu-le rezistenta si rigiditatea spatiala prin utilizarea centurilor armate, separarea in tronsoane de lungime limitata prin rosturi de tasare, **intarirea si rigidizarea infrastructurii (subsol-fundatii)**, alegerea unor forme in plan a constructiilor cat mai simple; lungimea tronsoanelor se va stabili prin calcul in functie de caracteristicile terenului de fundare si structura de rezistenta a constructiei.

In conformitate cu precizarile Studiului geotehnic, cap.4. Conditii de fundare, subpunct 4.2. Categoria geotehnica, terenul de fundare, in cazul fundarii directe, va fi depozitul loessoid incadrat ca PSU grupa A, PSU-C.

Asadar, executia unui subsol sau demisol la constructiile propuse este oportuna, deoarece acesta va micsora sensibilitatea constructiilor la deformatiile terenului (eventuale tasari diferite); avand S/D o constructie devine mai rigida si nu va mai fi sensibila la tasarile diferite (deformatii ce pot aparea in terenul de fundare (tasari diferite sub amprenta cladirii proiectate).

Conform NP125/2010 NORMATIV PRIVIND FUNDAREA CONSTRUCTIILOR PE PAMANTURI SENSIBILE LA UMEZIRE COLAPSABILE, Anexa 8. MASURI SPECIALE REFERITOARE LA LUCRARILE EDILITARE SI DE INSTALATII IN CAZUL PSU-C (pamanturi sensibile la umezire - colapsabile)

A.8.2. In cladirile fara subsol este interzisa montarea conductelor in canale necirculabile.

Se admite trecerea prin subsolul cladirilor a conductelor exterioare secundare sau de serviciu, de alimentare cu apa rece, apa calda, de recirculare si de incalzire care asigura legatura dintre statiile de hidrofor, punctele termice sau centralele termice ale ansamblurilor de cladiri si instalatiile din interiorul cladirilor.

Pentru asigurarea controlului permanent al subsolurilor si canalelor circulare se va realiza accesul normal personalului de exploatare cu sculele si materialele necesare pentru efectuarea remedierilor.

Subsolurile si canalele circulabile vor fi ventilate natural.

In conformitate cu precizarile Studiului geotehnic, cap.4. Conditii de fundare, subpunct 4.2. Categoria geotehnica, terenul de fundare, in cazul fundarii directe, va fi depozitul loessoid incadrat ca PSU grupa A, PSUC.

Asadar, executia unui subsol sau demisol la constructiile propuse este oportuna, deoarece cladirile cu subsol/demisol vor permite amplasarea retelelor purtatoare de apa la vedere (avantaj dpdv economic) si asigurarea controlului permanent, precum si eventual interventia in cazul unor avarii la conductele purtatoare de apa (avantaj al remedierii imediate a problemelor, fara infiltratii in terenul de fundare – sensibil la umezire).

Din punct de vedere al asigurarii functionabilitatii spatiului locuibil proiectat, spatiul de la demisol/subsol poate fi amenajat cu spatii astfel:

- spatii tehnice (centrale termice, boilere, etc.) sau
- spatii depozitare (fructe/legume, bauturi sau borcane cu dulceata sau muraturi, etc.), sau
- zona de hobby (pentru studiu, relaxare sau jocuri, sala de cinema, sala de sport, etc), sau
- zona de noapte formata din dormitoare cu zona de dressing si bai aferente,

Zona de demisol sau subsol, datorita pantei terenului, poate avea iesire direct catre exterior, catre o curte/terasa amenajata cu zona de relaxare si joaca, dupa caz.

Panta terenului asigura posibilitatea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor propuse la acest nivel.

Deasemenea, spatiile de demisol/subsol se vor termoizola si hidroizola astfel incat sa asigure conditii conforme si potrivite desfasurarii activitatilor propuse.

Finisaje:

Pentru finisaje interioare locuinte se vor folosi:

- Pardoseli din gresie antiderapanta in grupuri sanitare, bai si bucatarii, gresie portelanata in hol si pardoseli din parchet stratificat de trafic mediu in camera de zi, holuri si dormitoare.
- Tavanele si peretii vor fi finisati cu vopsele lavabile de interior in culori deschise; local vor fi prevazute placari cu klinker de interior, inramari de goluri de usi cu lemn si tapete decorative.

Pentru finisaje exterioare locuinte se vor folosi:

- Pardoseli din gresie antiderapanta de exterior, pardoseli tip deck de exterior, dale betonate, dale decoartive sau placari din piatra naturala, piatra compozita, etc.;
- Tencuieli decorative, placari cu klinker de exterior si placari cu tabla otel faltuita de fatada, elemente decorative tip riflaje din lemn, dupa caz;
- tamplarie aluminiu/pvc cu geam termoizolator;
- invelitoare din membrane tip sika acoperita cu dale din beton pentru acoperisuri de tip terasa, ori invelitoare din tabla tip tigla sau table faltuita, pentru acoperisurile inclinate;

Sistem constructiv

- Infrastructura caselor va fi alcatuita din grinzi de fundare din beton armat dispuse pe directiile axelor structurale sau din fundatii izolate tip bloc si cuzinet din beton armat si grinzi pentru elevatie cu centura si grinda din beton armat;
- structura de rezistenta va fi realizata din cadre de beton armat dispuse pe ambele directii, compuse din stalpi, grinzi si plansee din beton armat, si inchideri din zidarie autoportanta la exterior. Peretii interiori de compartimentare se vor executa din gips-carton;
- Zidaria din exterior va avea protectie termica de 15cm;
- In jurul constructiei se va prevedea un trotuar cu panta 2% din beton simplu, latime 1m.

Funcțiuni complementare:

SPATII COMERCIALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

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

- a). Racord si retele electrice si telefonie - extinderi ale retelelor existente in zona si racorduri;
- b). Racord si retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala - extinderi ale retelelor existente in zona si racorduri;
- c). Racord si retele de alimentare cu gaze naturale - extinderi ale retelelor existente in zona si racorduri;
- d). Drumuri si platforme in incinta;
- e). Amenajare accese.

3. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI: realizare imprejmui in vederea lotizarii si marcarii proprietatilor;

- a). Imprejmuire
- b). Spatii verzi

4. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER.

Ansamblul construit nou propus, cu functiunea de zona de locuit - este compatibil cu functiunea generala majora a zonei – cea de locuire cu insertii comerciale – avand un regim de inaltime apropiat de cel existent predominant.

Conform HGR 525/1996 art.33, aliniatul1: autorizarea executarii constructiilor care prin destinatia lor necesita spatii de parcare se admite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora inafara domeniului public. Prezentul proiect propune realizarea de locuri de parcare auto prin amenajarea lor in incinta proprietate privata aferenta fiecarui lot dispus. Prin amenajarea propusa prin PUZ se asigura un minim de 2 locuri de parcare auto cu acces din drumul de incinta pentru fiecare parcela, locuri de parcare usor accesibile utilizatorilor locuintelor.

Deasemenea, sunt prevazute locuri de parcare in lungul arterei de circulatie nou propuse.

In incinta se vor organiza:

- zona ocupata cu cladiri pentru locuire si functiuni complementare;
- zona de spatii verzi de incinta si spatii verzi de aliniament de-a lungul strazilor, cu rol de protectie;
- circulatii auto si pietonale, parcaje;
- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere.

ZONIFICARE FUNCTIONALA - BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform PUG, pentru zona M1bR sunt stabiliti urmatoorii indici urbanistici:

- o POT maxim = 70%
- o CUT maxim = 2.4 (mp ADC/mp teren)

Pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) se propun urmatoorii indici urbanistici:

- o POT maxim = 40%
- o CUT maxim = 1.2 (mp ADC/mp teren)
- Regim de inaltime maxim: S/D+P+2E
 - inaltimea maxima a constructiilor cu terasa, 12.00m la atic masurata de la cota +/-0.00 a cladirii,
 - inaltimea maxima a constructiilor cu sarpanta:
 - 9.00m la streasina, masurata de la cota +/-0.00 a cladirii;
 - 12.50m la coama, masurata de la cota +/-0.00 a cladirii;

Numarul de locuinte propus – 64 buc

(53buc locuinte individuale si 11buc locuinte insiruite):

Considerand o medie de 4 persoane per locuinta, numarul maxim de locuitori ai zonei va fi de 256 de locuitori,

Conform HG 525/1996, spatiile verzi trebuie sa asigure un minim de 2mp/locuitor. Astfel, considerand o medie de 4 locuitori/locuinta, minimul de suprafata de spatiu verde este de 512 mp.

Suprafetele si procentele propuse in Bilantul teritorial se incadreaza in aceste limite :

NR. CRT.	SUPRAFETE AMENAJATE	Suprafata (mp)	Tip proprietate (mp)
	Teren proprietate privata		
1.	SUPRAFATA AFERENTA LOCUIRII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	55929.12mp	Teren proprietate privata
2.	SPATII VERZI, PARC SI LOC DE JOACA	11270.53mp	
3.	CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	12800.35mp	
	Zona limitrofa amplasament (teren proprietate Mun. Piatra Neamt)		
4.	SPATII LIBERE DE CONSTRUCTII (zona limitrofa amplasament)	22149.83mp	25000.00mp Zona limitrofa amplasament
5.	CIRCULATII CAROSABILE (existente, reamenajate)	2850.17mp	
	TOTAL suprafata aferenta PUZ:	105000.00	105000.00

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.00m. Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil.

Construcțiile noi se vor racorda la infrastructura edilitara de alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

Se pot autoriza constructii de locuinte individuale cu regim de inaltime S/D+P+2E, cu spatii libere la parter pentru activitati comerciale, de prestari servicii compatibile cu locuirea.

Conform Regulamentului General de Urbanism, latimea la strada a loturilor si suprafata minima impusa este de:

- Locuinte izolate: minim 200mp, deschidere la strada de 12.00m;
- Locuinte cuplate: minim 200mp, deschidere la strada de 10.00m;
- Locuinte insiruite: minim 150mp, deschidere la strada de 8.00m;

NR. LOTURI	SUPRAFETE LOTURI
1	1309.9
2	1028.13
3	1101.77
4	1019.44
5	1139.97
6	1056.63
7	708.77
8	762.04
9	822.1
10	847.65
11	877.66
12	801.01
13	690.48

14	691.61
15	691.61
16	691.61
17	694.23
18	337.19
19	384.32
20	421.59
21	455.52
22	469
23	461.84
24	443.82
25	429.7
26	424.83
27	424.64
28	534.25
29	579.43
30	680.37
31	1250.29
32	635.63
33	981.07
34	1101.97
35	814.04
36	963.39
37	1713.88
38	6109.35
39	720.17
40	796.57
41	964.3
42	1328.04
43	609.53
44	822.02
45	680.86
46	724.5
47	718.37
48	718.38
49	724.5
50	729.14
51	698.32
52	865.71
53	523.37
54	561.25
55	622.16
56	597.9
57	764.69
58	848.72

59	848.98
60	847.07
61	1345.31
62	1217.22
63	1029.54
64	1071.77
TOTAL SUPRAFATA	55929.12

A. INDICI URBANISTICI

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.: 105000.00mp

Conform PUG, pentru zona M1bR sunt stabiliti urmatoorii indici urbanistici:

- o POT maxim = 70%
- o CUT maxim = 2.4 (mp ADC/mp teren)

Pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) se propun urmatoorii indici urbanistici:

- o POT maxim = 40%
 - CUT maxim = 1.2 (mp ADC/mp teren)
- Se va respecta parcelarea propusa in prezentul PUZ.

PROPUNERI DE ECHIPARE EDILITARA:

A. Pentru obiectiv PUZ

Se propun extinderi ale retelelor existente in zonele adiacente sitului studiat. Ulterior, se vor executa racorduri la toate retele edilitare nou extinse.

In zona studiata nu exista echipamente edilitare.

PROPUNERI DE LUCRARI PENTRU COLECTAREA APELOR PLUVIALE DIN ZONA LIMITROFA AMPLASAMENTULUI

Pentru amplasarea viitoarelor constructii, se recomanda ca la sistematizarea pe verticala a terenului sa se realizeze un sistem de colectare si evacuare a apelor pluviale, dimensionat astfel incat sa poata prelua si evacua apele de pe intreg amplasamentul.

Pentru asigurarea stabilitatii locale, pe latura Nord-Estica a amplasamentului, in zona drumului de acces din strada Bogdan Voda, sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a drumului si reamenajare a rigolelor, cat si terenului de pe traseul acestora, cu asigurarea descarcarii controlate a apelor pluviale, deoarece eroziunea bazei taluzului provoaca destabilizarea acestuia. Pentru asigurarea stabilitatii taluzului, in aceasta zona, se recomanda remodelarea acestuia, colectarea si descarcarea controlata a apelor pluviale de pe platou.

Pentru asigurarea stabilitatii locale a amplasamentului, pe versantul de pe latura Sud-Estica si in zona ravenelor sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a descarcarii controlate a apelor pluviale, combaterea eroziunii pe ravene si reamenajarea terenului in zona gropilor de imprumut.

La efectuarea sistematizării pe verticală a terenului de pe amplasament se va selecta solul vegetal pentru reamenajări, iar după reprofilare, argila prafoasă ramasă va fi folosită la reamenajarea controlată a terenului din zona gropilor de imprumut.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi colectate de o rețea independentă nou propusă, (formată din rigole, colector cu guri de scurgere, etc.) de ape impure, care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

De aici vor fi deversate la rețele de canalizare pluvială existente în zonele adiacente. Apele vor îndeplini condițiile impuse de normele HG352/2005 - NTPA-001.

Conform avizului favorabil nr. 75/2023, emis de PUBLISERV SA, există rețea de colectare ape pluviale pe strada Bogdan Voda, cu amplasament în apropierea axului străzii, începând din intersecția cu str. Ștefan cel Mare, până în zona rigolelor carosabile. Rețeaua de canalizare pluvială este de aproximativ 1.6m adâncime și are diametrul Dn = 1000mm.

Zona de locuințe poate fi racordată la rețeaua de canalizare pluvială de pe strada Bogdan Voda cu diametrul Dn = 1000mm. Aceasta are capacitatea necesară pentru preluarea apelor pluviale colectate de pe amplasamentul nou amenajat prin PUZ.

PROPUNERI DE LUCRARI PENTRU ELIMINAREA FENOMENULUI EROZIONAL ȘI DE ALUNECARE

Pentru a împiedica dezvoltarea eroziunii de suprafață și a se evita declansarea fenomenului de instabilitate se pot executa lucrări de:

Captare și evacuare controlată a apelor meteorice

- executia de santuri betonate pentru interceptarea/captarea și drenarea cu descarcare a apelor meteorice la baza versantului, în sistemul de canalizare (fără a eroda baza taluzului);
- apele pluviale de pe suprafețele sigilate (acoperisuri construcții și platforme) vor fi colectate în rezervoare și folosite ulterior pentru udarea spațiilor verzi, iar surplusul se va deversa la rețeaua de canalizare pluvială strădală;
- realizarea de perdele de arbori și arbuști atât în zona extremă amonte a amplasamentului cât și pe curbele de nivel

Impermeabilizare a sistemului rutier

- sistemul rutier al drumurilor va fi executat din materiale impermeabile (atât sub carosabil, cât și sub acostamente);
- drumurile să fie prevăzute cu santuri/rigole betonate și podete, corespunzător dimensionate, pentru descarcarea controlată a apelor;
- drenuri sub santuri

Oprirea procesului de eroziune și consolidarea ravenelor

- stoparea accesului apei prin varful ravenelor prin dirijare controlată, prin santuri betonate;
- înierbarea și/sau plantarea de arbuști/arbori în talvegului și pe pereții ravenelor
- lucrări de reducere a pantei longitudinale ale ravenelor, prin căderi și ruperi de pantă, sau baraje de reținere a aluviunilor;
- amenajare praguri de fund;

- montare geotextile/geogriile/geocelule pe peretii acestora;
Reamenajarea terenului in zona gropilor de imprumut
- terenul din zona gropilor de imprumut va fi adus la forma initiala prin umplerea acestora cu pamant compactat (se va putea folosi terenul rezultat in urma sapaturilor constructiilor)/pamant armat.

Pentru evitarea eroziunii si a declansarii fenomenelor de instabilitate in timpul desfasurarii santierului se vor adopta obligatoriu masuri specifice:

- sistematizarea verticala si in plan a amplasamentului pentru asigurarea colectarii si evacuarii rapide a apelor din precipitatii;
- nu se vor lasa sapaturile deschise
- colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate;
- turnarea betoanelor se va face in cel mai scurt timp de la sapatura
- lucrarile se vor executa in perioade cu minim de precipitatii
- evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei;
- evitarea pierderilor de apa din retelele edilitare si instalatii;
- executia umpluturilor in jurul fundatiei pe masura ce acestea sunt realizate.

Evacuarea apelor uzate menajere

Canalizare menajera: Sunt necesare extinderi ale retelelor de canalizare, existente in zonele adiacente, de la care se vor realiza bransamente noi pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

Zona de locuinte aferente PUZ poate fi racordata la reseaua de canalizare menajera prin colectorul menajer POS MEDIU-AXA 1-CL 1 cu diametrul de 250 mm ceramica, aflat pe strada Bogdan Voda.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare nou propus, 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.

Alimentarea cu apa

Sunt necesare extinderi ale retelelor de alimentare cu apa, existente in zonele adiacente, respectiv *MAGISTRALA DE APA POTABILA OL500mm*, de la care se vor realiza bransamente noi de alimentare cu apa pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

Zona de locuinte aferente PUZ poate fi bransata la reseaua orasaneasca de alimentare cu apa potabila in doua puncte :

ZONA 1 DE CUPLARE : la intersectia stazilor Carlomanu, Tarancuta si Arges;

ZONA 2 DE CUPLARE : la intersectia strazilor Carlomanu si Arges;

Alimentarea cu energie electrica

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.

In zona de interes exista LEA. Culoarul de trecere este de 20m, suprafata in lungul LEA in care se impun restrictii si interdictii din punctul de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.

Asigurarea agentului termic

Sunt necesare extinderi ale rețelelor de alimentare cu gaze naturale, existente în zonele adiacente, de la care se vor realiza racorduri noi de alimentare pentru fiecare obiectiv în parte, în baza unor avize și acorduri cu furnizorii de utilități locali.

Alimentarea cu energie termică se va realiza printr-un sistem de încălzire bazat pe centrale termice. Evacuarea gazelor de ardere prin tiraj forțat asigură o bună dispersie a acestora, cu efect poluant minim asupra mediului și al ocupanților imobilelor. Conform cartilor tehnice ale utilajelor și instalațiilor ce vor fi în dotarea spațiilor nou propuse, nu vor rezulta zgomote ori vibrații care să fie peste limita admisă în astfel de situații. Toate utilajele funcționale, tehnologice și dotările din spațiile de locuit nu vor produce zgomote și vibrații, încadrându-se în limitele admise prevăzute de Normele de igienă nr. 981/22.06.1994, asigurându-se condițiile de confort și igienă a populației din incinta studiată și din vecinătatea acesteia.

Lucrările descrise mai sus au fost incluse în partea de Regulament Local de Urbanism aferent PUZ, la capitolul 4, punct B, art.10 – expunerea la riscuri naturale.

În proiectare se vor respecta indicațiile normativului NP125 – 2010, privind proiectarea și executarea construcțiilor pe terenuri sensibile la umezire.

Până la demararea fizică a lucrărilor de construcții pentru obiectivele propuse, este necesară și obligatorie executia lucrărilor de amenajare teren și execuție rețele descrise mai sus.

B. Alte propuneri de obiective (locuințe individuale sau colective, unități comerciale, prestări servicii, depozitari nepoluante, sau expozitii) se vor racorda la aceleași utilități, sau se va alege altă soluție în funcție de cerințele și dorințele concrete ale beneficiarilor.

PROTECȚIA MEDIULUI:

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

Construcțiile nou propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

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

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

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

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

În zona studiată nu există obiective de utilitate publică.

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

In zona sunt identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- Terenuri domeniul public al Municipiului Piatra-N
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice,
80000.00mp

4. CONCLUZII:

Scopul prezentei documentatii este organizarea incintei cu suprafata de 105000.00 mp, sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

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

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul UTR4, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei de locuire si servicii, cat si a celei de agrement/spatii verzi.

Zona centrala a incintei propune amenajarea functiunii de agrement/spatii verzi, impreuna cu functiuni de servicii complementare acestora. Prin functiunile nou propuse se doreste revitalizarea zonei existente si dezvoltarea activitatilor si serviciilor in zona.

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

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

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

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

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului:
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect:
arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

**LOTIZARE SI AMENAJARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
DRUMURI SI PLATFORME, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE**
Strada Bogdan Voda, tarla Carloman, Piatra-Neamt

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

1. ROLUL REGULAMENTULUI:

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. s-au folosit:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al Regulamentului General de urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Legea nr. 50/91 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata de Legea 453/2001.
- Reglementarile aferente P.U.G. municipiu Piatra Neamt.
- Prevederile documentatiilor de urbanism si a regulamentelor de urbanism aferente acestora.

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.

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

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC:

- 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.).
- Art. 3 - autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- Art. 4 - 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.

Construciile propuse prin prezentul PUZ, nu genereaza riscuri tehnologice in zona, sau ecologice, functiunea propusa fiind aceea de locuire cu locuinte individuale.

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. 9 – 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.

- Art. 10 – 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.

PROPUNERI DE LUCRARI PENTRU COLECTAREA APELOR PLUVIALE DIN ZONA LIMITROFA AMPLASAMENTULUI

Pentru amplasarea viitoarelor constructii, se recomanda ca la sistematizarea pe verticala a terenului sa se realizeze un sistem de colectare si evacuare a apelor pluviale, dimensionat astfel incat sa poata prelua si evacua apele de pe intreg amplasamentul.

Pentru asigurarea stabilitatii locale, pe latura Nord-Estica a amplasamentului, in zona drumului de acces din strada Bogdan Voda, sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a drumului si reamenajare a rigolelor, cat si terenului de pe traseul acestora, cu asigurarea descarcarii controlate a apelor pluviale, deoarece eroziunea bazei taluzului provoaca destabilizarea acestuia. Pentru asigurarea stabilitatii taluzului, in aceasta zona, se recomanda remodelarea acestuia, colectarea si descarcarea controlata a apelor pluviale de pe platou.

Pentru asigurarea stabilitatii locale a amplasamentului, pe versantul de pe latura Sud-Estica si in zona ravenelor sunt necesare executarea de lucrari de amenajare a descarcarii controlate a apelor pluviale, combaterea eroziunii pe ravene si reamenajarea terenului in zona gropilor de imprumut.

La efectuarea sistematizarii pe verticala a terenului de pe amplasament se va selecta solul vegetal pentru reamenajari, iar dupa reprofilare, argila prafoasa ramasa va fi folosita la reamenajarea controlata a terenului din zona gropilor de imprumut.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi colectate de o retea independenta nou propusa, (formata din rigole, colector cu guri de scurgere, etc.) de ape impure, care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi.

De aici vor fi deversate la retele de canalizare pluviala existente in zonele adiacente. Apele vor indeplini conditiile impuse de normele HG352/2005 - NTPA-001.

Conform avizului favorabil nr. 75 / 2023, emis de PUBLISERV SA, exista retea de colectare ape pluviale pe strada Bogdan Voda, cu amplasament in apropierea axului strazii, incepand din intersectia cu str. Strefan cel Mare, pana in zona rigolelor carosabile. Reteaua de canalizare pluviala este de aproximativ 1.6m adancime si are diametrul Dn = 1000mm.

Zona de locuinte poate fi racordata la reseaua de canalizare pluviala de pe strada Bogdan Voda cu diametrul Dn = 1000m. Aceasta are capacitatea necesara pentru preluarea apelor pluviale colectate de pe amplasamentul nou amenajat prin PUZ.

PROPUNERI DE LUCRARI PENTRU ELIMINAREA FENOMENULUI EROZIONAL SI DE ALUNECARE

Pentru a impiedica dezvoltarea eroziunii de suprafata si a se evita declansarea fenomenului de instabilitate se pot executa lucrari de:

Captare si evacuare controlata a apelor meteorice

- executia de santuri betonate pentru interceptarea/captarea si drenarea cu descarcare a apelor meteorice la baza versantului, in sistemul de canalizare (fara a eroda baza taluzului);
- apele pluviale de pe suprafetele sigilate (acoperisuri constructii si platforme) vor fi colectate in rezervoare si folosite ulterior pentru udarea spatiilor verzi, iar surplusul se va deversa la reseaua de canalizare pluviala stradala;
- realizarea de perdele de arbori si arbusti atat in zona extrema amonte a amplasamentului cat si pe curbele de nivel

Impermeabilizare a sistemului rutier

- sistemul rutier al drumurilor va fi executat din materiale impermeabile (atat sub carosabil, cat si sub acostamente);
- drumurile sa fie prevazute cu santuri/rigole betonate si podete, corespunzator dimensionate, pentru descarcarea controlata a apelor;
- drenuri sub santuri

Oprirea procesului de eroziune si consolidarea ravenelor

- stoparea accesului apei prin varful ravenelor prin dirijare controlata, prin santuri betonate;
- inierbarea si/sau plantarea de arbusti/arbori in talvegului si pe peretii ravenelor
- lucrari de reducere a pantei longitudinale ale ravenelor, prin caderi si ruperi de pantă, sau baraje de reținere a aluviunilor;
- amenajare praguri de fund;
- montare geotextile/geogriile/geocelule pe peretii acestora;

Reamenajarea terenului in zona gropilor de imprumut

- terenul din zona gropilor de imprumut va fi adus la forma initiala prin

umplerea acestora cu pamant compactat (se va putea folosi terenul rezultat in urma sapaturilor constructiilor)/pamant armat.

Pentru evitarea eroziunii si a declansarii fenomenelor de instabilitate in timpul desfasurarii santierului se vor adopta obligatoriu masuri specifice:

- sistematizarea verticala si in plan a amplasamentului pentru asigurarea colectarii si evacuarii rapide a apelor din precipitatii;
- nu se vor lasa sapaturile deschise
- colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate;
- turnarea betoanelor se va face in cel mai scurt timp de la sapatura
- lucrarile se vor executa in perioade cu minim de precipitatii
- evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei;
- evitarea pierderilor de apa din retelele edilitare si instalatii;
- executia umpluturilor in jurul fundatiei pe masura ce acestea sunt realizate.

In proiectare se vor respecta indicatiile normativului NP125 – 2010, privind proiectarea si executarea constructiilor pe terenuri sensibile la umezire.

Pana la demararea fizica a lucrarilor de constructii pentru obiectivele propuse, este necesara si obligatorie executia lucrarilor de amenajare teren si executie retele descrise mai sus.

- Art. 13 – asigurarea echiparii edilitare

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

Alimentarea cu apa

Sunt necesare extinderi ale retelelor de alimentare cu apa, existente in zonele adiacente, respectiv *MAGISTRALA DE APA POTABILA OL500mm*, de la care se vor realiza bransamente noi de alimentare cu apa pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

Zona de locuinte aferente PUZ poate fi bransata la reseaua orasaneasca de alimentare cu apa potabila in doua puncte:

ZONA 1 DE CUPLARE : la intersectia stazilor Carlomanu, Tarancuta si Arges;

ZONA 2 DE CUPLARE : la intersectia strazilor Carlomanu si Arges;

Se propun statii de pompare in imediata vecinatate a bransamentelor.

Evacuarea apelor uzate

Canalizare menajera: Sunt necesare extinderi ale retelelor de canalizare, existente in zonele adiacente, de la care se vor realiza bransamente noi pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

Zona de locuinte aferente PUZ poate fi racordata la reseaua de canalizare menajera prin colectorul menajer *POS MEDIU-AXA 1-CL 1 cu diametrul de 250 mm ceramica*, aflat pe strada Bogdan Voda.

Canalizare pluviala: Apele pluviale vor fi colectate de o retea independenta de ape impure care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi. De aici vor fi deversate la retele de canalizare pluviala existente in

zonele adiacente. Este posibila redimensionarea coloanelor existente, in functie de debitele exprimate prin breviarul de calcul.

Zona de locuinte aferente PUZ poate fi racordata la reseaua de canalizare pluviala de pe strada Bogdan Voda cu diametrul $D_n=1000m$. Aceasta are capacitatea necesara pentru preluarea apelor pluviale colectate de pe amplasamentul nou amenajat prin PUZ.

Alimentarea cu energie electrica

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.

In zona de interes exista LEA. Culoarul de trecere este de 20m, suprafata in lungul LEA in care se impun restrictii si interdictii din punctul de vedere al coexistentei liniei cu elemente naturale, obiecte, constructii, instalatii.

Asigurarea agentului termic

Sunt necesare extinderi ale retelelor de alimentare cu gaze naturale, existente in zonele adiacente, de la care se vor realiza racorduri noi de alimentare pentru fiecare obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functia dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, functiunea dominanta a zonei din intravilan este M1bR

Imobilul este incadrat conform PUG in UTR 4 – 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 subzona mixta institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu (M1bR);

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara.

Vanzarea loturilor este conditionata de realizarea cailor de acces si a retelelor.

C. ZONIFICAREA TERITORIULUI

- Zona locuire cu locuinte individuale, cuplate sau insiruite;
- Zone verzi amenajate si perdele verzi de protectie;
- Zona de gospodarie comuna;
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare;
- Zona pentru trotuare si alei pietonale;
- Zona pentru cai de comunicatie rutiera.

Se pastreaza regimul juridic al tuturor zonelor mentionate mai sus, respective de proprietate private a persoanelor fizice ori juridice.

D. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

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

Obiectivul ce face subiectul prezentului studiu are accesul auto asigurat din strada Bogdan Voda, in conditii de functionare normala, si beneficiaza de acces pietonal din aceeaasi strada. Se propun circulatii auto si pietonale noi, cu dublu sens, latimea unei benzii de circulatie fiind de 3.00m.

- 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 nou propuse.

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. Prezentul PUZ stabileste latimea trotuarelor ca fiind de 1.50m.

- Unitatile de servicii amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta;

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

Ansamblul rezidential propus are regim de inaltime S/D+P+2M.

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

Avand destinatia de locuinte individuale, constructiile propuse in prezentul PUZ vor asigura insorirea spatiilor locuibile pentru locatari conform recomandarilor RGU si a normelor sanitare in vigoare, orientarea camerelor de locuit facandu-se pe directia est-vest.

La constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

- Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

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

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

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

Avand in vedere suprafata terenului si dispunerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata vor fi asigurate minimul de locuri de parcare necesare conform HG 525/1996 anexa 5, a normativului P.132 si a RLU Piatra-Neamt, anexa 3. Se va asigura minim cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta proiectata.

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

- Art. 18 – amplasarea fata de drumuri publice

Autorizarea executarii constructiilor cu functiune de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii:

- Legea drumurilor art.17:

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.

In zona drumului public sunt admise parcaje; conducte de alimentare apa, canalizare, conducte de transport gaze naturale, telecomunicatii retele termice.

- Legea drumurilor art.19:

Alin.1 Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, rigolele, trotuarele, spatii verzi, piste pentru biciclisti. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

Alin.2. Zonele de siguranta si protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

Conform aliniatelor anterioare se stabileste prin actualul proiect urmatoarele distanta fata de axul strazilor principale :

- **Distanta intre gardul lotului si axul drumului va fi de minim 5.50m;**
- **Distanta constructiilor fata de axul drumului va fi de minim 10.50m;**

Alin.3. Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor in traversarea localitatilor, distanta intre gardurile sau constructiile aflate de o parte si alta a drumurilor, va fi de minim 26m pentru drumuri nationale, 24m pentru drumuri judetene, 20m pentru drumuri comunale.

- Art. 23 – amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza :

- **In cadrul loturilor cu locuinte unifamiliale, amplasarea constructiilor se stabileste la 5,00m fata de linia gardului (aliniament)**
- **Unitatile de servicii amplasate in zona vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in prin prezentul PUZ, respectiv 2m.**

- Art. 24 – amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este admisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

Prin P.U.Z. se stabilesc distante minime ale constructiilor in interiorul parcelei, fata de limitele de proprietate:

- **3.00m fata de limitele laterale si posterioara;**
- **5.00m fata de limita dinspre strada.**

Constructiile se vor amplasa retrase minim 5,00 m fata de limita de proprietate la strada de acces adiacenta, respectiv minim 3,00 m fata de limitele laterale si posterioara. Orice constructie va respecta aliniamentul si se va inscrie in suprafata construabila a parcelei.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale:

- cladirile in regim **individual** se vor retrage minim 5 m fata de strada de acces. Se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3m, si se va asigura distanta dintre doua constructii alaturate minim egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte (masurata la coama sau atic);

- cladirile in regim **cuplat** se vor retrage minim 5 m fata de strada de acces. Se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim 3m, si se va asigura distanta dintre doua constructii alaturate minim egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte (masurata la coama sau atic). Cele doua locuinte cuplate se vor alipi de calcanele aferente de pe parcelele invecinate, pe o adancime de maxim 15 m;

- cladirile in regim **insiruit** se vor retrage minim 5 m fata de strada de acces. Se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15 m, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi.

- toate cladirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita inferioara a parcelei cu o distanta minima de 3 m.

Inaltimea maxima a locuintelor S/D+P+2E nou propuse este de 12.00m, la atic, 9.00m la streasina, 12.50m la coama.

E. INDICI URBANISTICI

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.: 105000.00mp

Zona propusa: Zona locuinte individuale si de servicii compatibile cu locuirea, va avea implementati urmatoarii indicatori urbanistici:

Conform PUG, pentru zona M1bR sunt stabiliti urmatoorii indici urbanistici:

- POT maxim = 70%
- CUT maxim = 2.4 (mp ADC/mp teren)

Pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) se propun umatorii indici urbanistici:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1.2 (mp ADC/mp teren) Regim de inaltime locuinte unifamiliale: **S/D+P+2E;**

Numarul de locuinte propus – 64 buc, astfel :

Se va respecta parcelarea propusa in prezentul PUZ.

- Spatii verzi si plantate:

Considerand o medie de 4 persoane per locuinta, numarul maxim de locuitori ai zonei va fi de 248 de locuitori,

Conform HG 525/1996, spatiile verzi trebuie sa asigure un minim de 2mp/locuitor. Astfel, considerand o medie de 4 locuitori/locuinta, minimul de suprafata de spatiu verde este de 512 mp.

Suprafetele si procentele propuse in Bilantul teritorial se incadreaza in aceste limite.

Plantatiile de tip arbori si arbusti vor fi numai de genul acelora care nu creeza umbrii defavorabile catre vecini.

Pentru constructiile de prestari servicii vor fi prevazute spatii verzi cu rol de protectie in functie de categoria acestora. Spatiile libere din zona obiectivelor se vor amenaja cu spatii verzi si perdele de protectie pentru ceilalti utilizatori din zona.

Imprejmuiri:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- **Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, propuse pentru imprejmuirea terenului pe laturile laterale si pe cea posterioara.**
- **Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor, propuse pentru imprejmuirea pe latura de la strada a incintelor.**

Inaltimile imprejmuirilor vor fi de minim 1.20m si maxim 2.00m.

5. UTILIZAREA FUNCTIONALA

5.1. UTILIZARI PERMISE

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru – **M1b - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase:**

- locuinte individuale, cu regim de inaltime S/D+P+2E
- amenajari aferente locuintelor;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol;
- parcaje subterane;
- spatii plantate;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- constructii pentru echipare tehnica;
- imprejmuiri;
- institutii, servicii, comert;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru mici intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- sedii sociale, colective si personale;
- activitati din domeniul invatamantului;
- cabinete medicale fara paturi;
- servicii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism;
- restaurant, bar, cafenea, cofetarie, ceainarie;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- alte functiuni compatibile.

5.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Profil functional admis cu conditionari pentru – **Zona locuinte individuale si de servicii compatibile cu locuirea:**

▪ Se permite schimbarea destinatiei locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni, cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala privata cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.

5.3. INTERDICTII TEMPORARE

▪ Zonele afectate de retele (electrice, canalizare, alimentare cu apa, gaze, telefonie, fibra optica, etc.) sunt supuse interdictiei temporare de construire pana la gasirea solutiilor de deviere a acestora pe langa caile de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului.

5.4. UTILIZARI INTERZISE

Se interzice amplasarea urmatoarelor functiuni pentru – **Zona locuinte individuale si de servicii compatibile cu locuirea:**

- schimbarea destinatiei locuintelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto;
- statii de betoane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia organizarii de santier, chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine si pergola;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

▪ activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutii publice.

5.5. INTERDICTII PERMANENTE

- Sunt interzise urmatoarele activitati:
 - construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate;
 - constructii sau amenajari straine programului general al zonei;
 - depozitarea rezidurilor si deseurilor gospodaresti, decat in containere inchise;
 - anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - statii intretinere auto;
 - activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
 - activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

F. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR

In zona sunt identificate urmatoarele tipuri de proprietati:

- Terenuri domeniul public al Municipiului Piatra-Neamt
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice :
(NC54920, NC59022, NC59023, NC59024, NC59026, NC59031, NC57711, NC59030, NC50548, NC59025, NC59027)

Toate constructiile si amenajarile vor fi gandite incat sa armonizeze cu cadrul construit si cel natural.

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului:
arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect:
arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.