

rezidențială, subzona **L1a** locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție și M1b.

Utilizări admise

L1a: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2^E+M cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței și funcțiuni complementare zonei: comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare; instituții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

M1b – sedii ale unor companii și firme, servicii ;

- locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2E ;
- comerț cu amănuntul;
- comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri;
- pensiuni, agenții de turism;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol și spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

Utilizări admise cu condiționări

L1a: - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzona.
- se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0 m;

M1b - se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

Utilizări interzise (L1a):

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații service de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

M1b - se interzic următoarele utilizări:

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

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Zona beneficiaza in prezent pe langa echiparea tehnico-edilitara si de dotari socio-culturale existente in cartierul Sarata (scoala, dispensar, spatii de cult, etc), situat in vecinatate.

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban de calatori pe strada Petru Movila.

Strada Petru Movila este modernizata pentru a asigurata fluenta circulatiei auto. Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat

Zona din imediata vecinatate a terenului aflat in studiu are zonare functionala M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de **P+4E - P+10 E**, cu accente mai înalte) deoarece dinamica de dezvoltare a orasului ne indreapta catre zone mixte.

Pe amplasamentul studiat exista in acest moment o constructie edificata pe doua numere cadastrale S+P+2M(NC51845) respectiv S+P+M(NC56335) care vor fi integrate in noul complex.

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, având următoarele vecinătăți:

nord - Str. Verii
sud - Str. Petru Movila
est - NC 64260
vest - NC 60735

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate - 7258,00 mp

S circulații auto și pietonale, parcări - 2300,00 mp

S spații verzi și plantate - 2000,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) M1a

P.O.T. maxim = 50%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) M1a

C.U.T. maxim = 4

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică) cade în sarcina beneficiarului.

- *alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.*

- *canalizarea apelor uzate:*

• apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului.

- *energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.*

- *energia termică :*

• agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.

- *salubritate:*

• platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

e). Funcțiuni, sistem constructiv, zonificare funcțională

Prin proiect se propune amplasarea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+5^E împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

În final se va executa un bloc cu 4 sau 5 tronsoane cu subsol (parcare și spații tehnice), parter (spații comerciale și birouri), etajele 1-4 și 5 retras (locuințe).

Construcția va fi executată din următoarele materiale:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| - fundatii | - beton |
| - structura | - zidărie portantă |
| - planșee | - b.a. |
| - pereți | - zidărie BCA/caramida |
| - învelitoare | - tablă / terasă |

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice și fono-termoizolație cu vată minerală.

4. Amenajări exterioare și sistematizare verticală

Lotul va fi împrejmuit pe laturile de vest, nord și est cu gard executat cu soclul din beton armat cu înălțime de 30cm și panouri de închidere din plase metalice bordurate cu înălțime maximă de 2,00m.

Diferența de nivel din partea nordică a amplasamentului (aprox 11m) va fi preluată prin sistematizare verticală și cu ajutorul unui zid de sprijin.

Terenul este străbătut de la nord-est la sud-vest în partea nordică de o linie electrică aeriană de medie tensiune care se va devia îngropată de-a lungul perimetrului nordic și parțial vestic.

Adiacent căii de acces se vor amenaja locuri de parcare pentru locatari și vizitatori și platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Zonificare funcțională:

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

Accese carosabile și pietonale

Accesul în incintă din str. Petru Movila se va face controlat, cu barieră automată. Călea de acces carosabil și pietonal se va executa cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de min.1,00m.

Pentru locatari și vizitatori se vor amenaja locuri de parcare în interiorul incintei.

Deasemenea, în proximitatea terenului reglementat, beneficiarul mai deține un teren pe care ar dori să-l folosească pentru parcaje aferente zonei reglementate.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Toate lucrările de construire și amenajare a terenurilor aflate în proprietate privată vor fi asumate de investitorul principal.

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

6. CONCLUZII

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Întocmit,

arh. urb. Ionel Ciurea

ARCHITECT 3 D S.R.L.