

S.C. CARO SERV COM S.R.L.
Piatra Neamt

MEMORIU DE URBANISM
P.U.Z. STR. FERMELOR - PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII SI
CONSTRUIRII |
| - Beneficiar | [REDACTAT] prin mandatar [REDACTAT] |
| - Amplasament | - str. Fermelor, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - [REDACTAT] |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L., Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 022/2024 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi lotizat, amenajat si destinat realizarii unui ansamblu de locuinte individuale sau cuplate; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri agricole, proprietate privata care sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt. Dupa dezvoltarea urbana generata de introducerea in intravilan a terenurilor din zona adiacenta si construirea de locuinte, sedii de firme si depozite, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii P.U.Z., zona a mai fost studiata la nivel de plan urbanistic general PUG -documentatie de urbanism nr. 24/2005-2018 aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019. Potrivit acestuia imobilele sunt incadrate in UTR9 - functiune dominanta rezidentiala, subzona L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Anterior dezvoltării strazilor Fermelor și str. Calugarului, zona avea un caracter preponderent de producție agricolă cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbană aprobat și derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice și juridice în vederea achiziționării de terenuri și desfășurării de investiții în construcții.

În prezent se preconizează dezvoltarea unor noi ansambluri de locuințe cu dotările aferente și a unor zone destinate comerțului și serviciilor.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona în studiu se află situată în partea de NE a municipiului Piatra Neamț între strazile Fermelor și Calugarului, cu accesul principal de pe str. Fermelor care joacă rolul de sosea de centură a municipiului Piatra Neamț, această făcând legătura între direcțiile Bacău, Bicăz cu Roman, Tg. Neamț.

Fata de centrul municipiului se află o distanță de cca. 3,5 km având asigurată în prezent echiparea tehnico-edilitară în lungul strazilor Calugarului și Fermelor și transport local în funcțiune pe str. Fermelor - la intersecția cu str. Marasești și str. Mihai Viteazu.

Deoarece se află la confluența a trei cartiere (Darmanești, Cîrtești, Gara Veche) zona beneficiază și de dotări socio-culturale existente în aceste cartiere (școală, dispensar, spații de cult, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea de deal a municipiului Piatra Neamț, având destinația de teren arabil și o ușoară pantă ascendentă de la E către V. Nu prezintă ape subterane de suprafață, condițiile geotehnice fiind favorabile construirii și nu reprezintă pericol privind riscurile naturale și biologice.

2.4. Circulația

Circulația în zona este asigurată prin transport auto urban. Strazile Calugarului și Fermelor nu necesită lucrări de modernizare (largire și asfaltare).

Rețeaua strădală existentă în zona poate prelua surplusul de trafic preconizat, descărcarea în rețelele majore ale municipiului fiind asigurată de intersecția cu strada Fermelor; aceasta se intersectează printr-un pasaj denivelat cu strada Mihai Viteazu și printr-un sens giratoriu cu b-dul. Traian.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află amplasate numai terenuri a căror destinație este de locuințe cu regimul de înălțime P-P+2E. Între funcțiunile din zona nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Zona din vecinătatea studiului este de locuințe și prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 40%; fondul construit din această zonă este durabil, construcțiile din această zonă fiind în execuție sau finalizate în ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitara

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara dupa cum urmeaza:

- retea de apa din sursa Piatra Neamt - pe str. Fermelor si str. Calugarului;
- retea de canalizare menajera existenta - pe str. Fermelor si str. Calugarului;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista probleme care sa afecteze factorii de mediu. In prezent locuintele din zona invecinata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt.

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru lotizari in vederea valorificarii terenului pentru constructii, punct de vedere si al administratiei publice locale interesata in dezvoltarea functionalului din zona studiata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z. –ul in lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale de locuire concomitent cu crearea unor lotizari (pentru locuinte si drumuri acces) in mod controlat si in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatia PUZ.

3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. Nr. 74 din 06.03.2019 incadreaza zona in UTR9 - Pietricica - functiunea dominanta rezidentiala, subzona L1c, - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

Zona studiata implica dezvoltarea urbana in partea de NE a municipiului Piatra Neamt avand facilitati in dezvoltare datorita existentei cailor de comunicatii si existenta retelelor tehnico-edilitare si posibilitatea extinderii acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de deal a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale a municipiului. Exista posibilitatea valorificarii cadrului natural specific zonei de munte deoarece zona ofera perspective interesante asupra culmilor Pietricica si Cernegura.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta strazilor Fermelor si Calugarului. Se preconizeaza extinderea retelelor de circulatie in zona prin crearea unei noi strazi de deservire cu sens unic de circulatie (de pe strada Calugarului catre Strda Fermelor) cu min. 3,5m. latime, trotuare de min. 1m. latime si degajamente; aceasta strada va face legatura intre strazile Fermelor si Calugarului.

Se va asigura racordarea urbanistica fluenta a subzonei noi edificabile la subzona constructiilor existente, prin solutii de continuare a circulatiei pietonale, si accese auto. In acest sens se vor racordati trotuarele priopuse cu cel de pe strada Calugarului; totodata se va racorda drumul propus cu strazile Calugarului si Fermelor; racordarea se va face cu raze de 6m; pentru racordarea la str. Fermelor se va obtine acordul proprietarului cu NC68288, daca va fi cazul.

In zona adiacenta - pe strada Fermelor - functioneaza reseaua de transport auto locala; exista posibilitatea preluarii surplusul de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei se va pastra cea rezidentiala. Documentatia se va realiza pentru proprietatea specificata in certificatul de urbanism nr. 582 din 08.07.2024; se va propune pastrarea subzonei L1c - locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime max. P+2E.

Terenul cu suprafata de 4700 mp. cu nr. cadastral 55242 înscris în C.F.nr. 55242 este proprietatea Rusu Vasile, conform Extras de Carte Funciară nr. 31702 din 12.06.20924. Pentru acest teren se propune realizarea operatiunilor de lotizare astfel:

- lot 1 - drum acces cu sens unic (din strada Calugarului catre strada Fermelor) de cca.. 3,6m. latime, trotuare de min. 1,0m. latime in zona destinata noilor locuinte si 2 degajamente de de 12x2,5m;
- loturile 2-7 - loturi destinate locuintelor amplasate de o parte si de alta de-a lungul drumului de acces propus (lot 1).

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 40%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 0,8 pentru constructii P+1E sau CUT=1,2 pentru cladiri de P+2E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 7,00 m. la cornisa/atic si 9,5m. la coama (pentru P+1E de la CTA incinta) si 10m. la cornisa/atic si 12,5m. la coama (pentru P+2E de la CTA incinta) fiind conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie. Sunt admise locuintele cu regimul 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 depaseasca 60% din suprafata locuintei.

Cladirile se vor retrage obligatoriu fata de aliniament cu o distanta de min 5,00m. (conform plansei de reglementari urbanistice) pentru a permite in viitor parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada, fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie; totodata cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu min. 3,00m; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei (lucrari autorizate in curs de derulare) rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se va realiza printr-un racord, camin de bransament de pe str. Calugarului sau Fermelor (extindere retea).

Canalizarea menajera si pluviala

Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strazile Fermelor si Calugarului; se va extinde reseaua catre zona studiata si se va realiza statie de pompare daca va fi necesar.

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice murale alimentate cu gaz metan de la reseaua existenta in zona sau a unor pompe de caldura.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic s-au ales tipurile de radiatoare, astfel incat s-a optat pentru radiatoare tip panou din otel de dimensiuni corespunzatoare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatia interioara de incalzire se realizeaza in sistem bitubular, cu conducte montate aparent si in pardoseala in zona usilor. De asemenea la subtraversari

conducele se vor monta sub sapa de egalizare, in tub de protectie. Distributia se va realiza prin ramuri ce pleaca dintr-un distribuitor-colector ce va fi amplasat in centrala termica.

Conducele de distributie vor avea panta de 3% spre centrala termica. Golirea instalatiei se va face prin robinete de golire prevazute cu furtun de cauciuc, care va goli instalatia de agent termic.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul/pompa de caldura amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Totodata vehicularea agentului termic primar cat si al agentului termic secundar se va realiza cu ajutorul pompelor de circulatie. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare de gaze naturale dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agrementate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face de la reseaua de gaz din zona;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in zona;

Instalatiile de iluminat public - se vor realiza de la reseaua propusa; stalpii de iluminat vor fi amplasati fie la limita dintre trotuar si loturile destinate locuintelor (montaj pe gard) sau in totalitate pe loturile destinate locuintelor. Stalpii de iluminat stradal nu vor afecta latimea trotuarului propus.

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si reseaua de calculatoare (daca vor fi solicitari in acest sens).

Proiectarea instalatiilor se va asigura de catre proiectantii de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de catre serviciile de proiectare ale furnizorilor. Dezvoltarea retelei tehnico-edilitare in zona (drumuri de acces, extindere retele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

3.7. Protectia mediului

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor

- Alimentarea cu apa se va realiza cu materiale de buna calitate si montate corespunzator;

- Apele menajere

In zona obiectivului proiectat exista retea publica de canalizare menajera (se va extinde reseaua existenta pe strazile Calugarului si Fermelor).

Colectarea apelor uzate menajere in interiorul proprietatii beneficiarului se va realiza printr-o retea de canalizare exterioara executata din teava PEHD 200, Pn4 spre reseaua de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt.

Apele uzate menajere se pot deversa direct in reseaua de canalizare, incarcările acestora nedepasind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Executia conductelor de canalizare, se va face cu panta spre strada Fermelor; totodata evacuarea apelor menajere se poate face si prin pompare catre str. Calugarului.

Sapaturile pentru executia retelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictete pantele prevazute in proiect.

Transeea se va umple inaintea probei de etanseitate partial cu pamint pina la 20 – 30 cm peste generatoarea superioara a tubului, lasind mufele libere.

Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face inglobat intr-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conducta si 15 cm deasupra generatoarei superioare, dupa care se poate continua umplutura cu pamint rezultat din sapatura selectionat.

Umplutura se va executa in straturi de 10 cm grosime bine compactate, manual, cu maiul de mina simultan pe ambele capete, pentru evitarea deplasarii laterale a tubului.

Dupa efectuarea probei de etanseitate se va executa umplutura si compactarea.

- Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Protectia aerului

- din procesul tehnologic nu rezulta noxe daunatoare ce ar putea infesta aerul;

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare gaze naturale si dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Utilajele cu care se va dota obiectivul (centrale termice, pompe de caldura, masini de gatit, de aer conditionat, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirilor propuse vor fi realizate din zidarie de caramida, B.C.A, panouri din lemn sau in sistem mixt – zidarie si lemn. Acest lucru impreuna cu tamplaria din PVC/AL cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru viitorii locuitori cat si pentru vecini.

Protectia impotriva radiatiilor

Obiectivul prezentat spre analiza, nu va avea surse radioactive.

Protectia solului si subsolului

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Depozitarea gunoaielor menajere, precum si diverse alte materiale ce pot infesta solul, se vor depozita numai pe platforme betonate; acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor.

Platformele vor fi amplasate in incinta proprietatilor/loturilor propuse. Platformele vor fi prevazute cu sifoane de scurgere si vor fi racordate la reseaua de canalizare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In conformitate cu planul de incadrare in zona si a identificarilor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de proprietati particulare si strazile Fermelor si Calugarului.

Prin amplasamentul sau, investitia nu aduce prejudicii locatarilor existenti in zona si nici obiectivelor de interes public.

Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea locuintelor propuse vor fi prevazute platforme din beton pentru depozitarea gunoiului menajer si a deseurilor. Acestea se vor depozita in containere metalice tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarii vor incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton si mase plastice.

Gospodaria substantelor toxice si periculoase – nu este cazul;

Lucrari de refacere a amplasamentului

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarul impreuna cu constructorul vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiilor noi. Aceste deseuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- in spatiile libere rezultate se vor planta arbori si arbusti;
- se vor prevedea spatii de parcare in incinta, dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi;

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarii locuintelor vor respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarii vor aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si vor anunta organele de specialitate daca intervine o schimbare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publica necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de cai de circulatie si extinderi de retele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zona, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul studiu se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

Principalele prioritati de interventie constau in realizarea lotizarii, a locuintelor propuse si realizarea cailor de comunicatii si echipare tehnico-edilitara.

Este recomandat ca potentialii detinatori de terenuri din zona sa asigure finantarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finantare, astfel reducandu-se timpul de executie al echiparii tehnico-edilitare si a obiectivelor propuse.

Intocmit
Arh. R. FODOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal întocmit pentru obiectivul **LOTIZARE SI CONSTRUIRE**.

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor modificată și completată;
- Legea privind protecția mediului
- Codul Civil
- O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat
- Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu HCL 74/06.03.2019
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

3. DOMENII DE APLICARE:

Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementărilor cuprinse în PUG – Piatra Neamt și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

Cap II. PRECIZARI SI DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA LUCRARILOR

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează. În acest perimetru se propune ca funcțiune principală dezvoltarea unor individuale, cuplate sau colective cu regim mic de înălțime.

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- **L1c**- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- **T1** - subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje - existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- **locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor)**
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii și servicii publice:
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.
- sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991-republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.

2.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- 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 subzonă;
- 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;
- realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat legii, fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcțiile existente.

2.3. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Nu este cazul

2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 și 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; vizibil din circulațiile publice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- 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.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Se vor respecta prevederile O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat.

art. 3.1.2. - Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentele propuse în planșa conținând Reglementări Urbanistice

art. 3.1.3. - Amplasarea în interiorul parcelei

- aliniamente obligatorii: retragere obligatorie minim 5m. față de limita la str. Calugarului.
- Cladirile se vor retrage față de aliniamentul străzilor propuse cu o distanță de minim 5,00m. pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,00m.
- Cladirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3,0 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse atât în O.M.S. nr. 119/2014 modificat și completat cât și în legea 350/2001 reactualizată.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Reglementări obligatorii: se va asigura racordarea urbanistică fluentă a subzonei noi edificabile la subzona construcțiilor existente, prin soluții de continuitate a circulației pietonale, accese autoparcaje și spații verzi de protecție.

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice dimensionate conform HGR 525/1996.
- Asigurarea acceselor carosabile: accesul carosabil la loturile propuse pentru construirea de locuințe va fi dimensionat cu o lățime de minim 3.5m cu sens unic, cu degajamente locale (cu dimensiune de 12,00x2,50m.)
- Trama stradală locală existentă va trebui să păstreze caracterul continuității traseelor și să asigure caracterul de civilizație de tip urban, iar racordarea acceselor la str. Calugarului și str. Fermelor va ține cont de razele optime de racordare la trama stradală.
- Se va asigura un acces carosabil dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

- Se vor realiza trotuare in lungul drumului de acces propus cu o latime de min 1,00m; acestea vor avea continuitate în zona constructiilor propuse.
- Se vor asigura accesele pietonale in incinta spre dotarile propuse: parcaje, platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere,etc

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Racordarea cladirilor la rețelele tehnico-edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul retelelor are obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele in baza expertizelor si avizelor legale. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale, prin solutii de echipare in sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza.
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice iar cablurile CATV se vor amplasa subteran.
- Conform Normelor de igienă referitoare la zonele de locuit platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor fi amplasate la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor; vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conf. art.4 din O.M.S. nr.119/2014.

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

art.3.4.1. – Amplasarea in teren

- Constructia supraterana propusa va fi pe cel mult **40%** din suprafata cumulata - teren proprietate.

• Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 7,00m. la cornisa/atic și 9,5m. la coama pentru clădiri P+1E (de la CTA incintă), respectiv 10m. la cornisa/atic și 12,5m. la coama pentru P+2E (de la C.T.A incintă), fiind condiționată de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Incadrarea aspectului exterior (finisaje și învelițuri) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelițuri se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea țiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
- Se acceptă schimbarea învelițurilor din țigla ceramică, azbociment, cu învelițuri metalice tip țigla, tabla profilată, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperișului.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. max. admis = 40%.

art.3.4.5. - Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. max. admis = 1,2 pentru înalțimi P+2E

C.U.T. max. admis = 0,8 pentru înalțimi P+1E

art.3.4.6. - Regimul de înălțime

- regimul de înălțime : max. P+2^E

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

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HGR 525/1996 actualizată și RLU PUG Municipiul Piatra Neamț.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru proprietari/utilizatori și vizitatori în incintă pentru fiecare locuință în funcție de numărul de apartamente.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de min. 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. Se recomandă organizarea acestora la sol pe platforme betonate sau asfaltate.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

art.3.5.2. - Spații plantate și mobilier urban

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- Mobilierul urban va fi specific localităților de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **1,8 m**.

CAP III. – CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL".

Trasarea limitelor de proprietate și limitele construcției propuse se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit
arh. R. Fodor