

Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. pentru construire bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter
Amplasament	Str. Obor, municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt
Beneficiar	S.C. DANLIN XXL S.R.L. Punct Popesti - Vale, com. Horia, jud. Neamt
Proiectant general	S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	65/2025
Volumul	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)



S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L.	arh. urb. Roxana Vadeanu

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

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

COLECTIV DE ELABORARE

**Proiectant general:
SC CREATIV PROIECT SRL**

**Urbanism:
SC CREATIV PROIECT SRL**

**Sef proiect:
Coordonator urbanism:
arh. Roxana VADEANU
(membru RUR)**

**Rețele edilitare:
SC PROIECT TRIDENT SRL
Ing. Catalin ALDEA**

**Ridicare topografica: SC SILVOCAD SRL
Ing. Ioan HUSARU**

**Studiu geotehnic: SC CREATIV PROIECT SRL
Ing. Delia COCIORVA**

A. PIESE SCRISE

Volumul I- MEMORIU DE PREZENTARE

Fisa de responsabilitati

Borderou general al P.U.Z.

Cuprinsul memoriului de prezentare:

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Incadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitară

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Volumul II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE LA PARTER
Str. Obor, municipiul Piatra-Neamt, judetul Neamt
PROIECT nr. 65/2025

MEMORIU GENERAL **(PARTE TEHNICA)**

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea lucrarii:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE LA PARTER**

- Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt si are deschidere la Strada Obor si Strada Vasile Conta.

Imobilul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul **elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Construire bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter”** reprezinta un lot cu numarul cadastral NC 54837, cu suprafata totala de **388.00mp**.

Prin certificatul de urbanism nr. **483/18.06.2025** 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 Obor la est, de strada Vasile Conta la nord si de terenuri proprietati private la est si la vest.

Pe teren se afla doua constructii existente:

- o centrala termica (desfiintata in proportie de 90%);
- un cos de fum (intr-o stare avansata de degradare).

Documentatia de demolare a fost elaborata conform Certificatului de Urbanism nr. 482/18.06.2025, in baza caruia s-a obtinut Autorizatia de Desfiintare.

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

- Vecinatati existente:

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

la nord – Strada Vasile Conta;

la sud – terenuri proprietate privata, NC 55831, NC 50474;

la vest – terenuri din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamt;
NC 55418, NC 55419;

la est – teren liber de constructii si Strada Obor (NC 67090).

- Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Strada Vasile Conta.

- Proprietatea terenului:

Imobilul ce va fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 388mp, se afla in proprietate privata, conform extrasului de carte funciara a beneficiarului.

- Beneficiar:
S.C. DANLIN XXL S.R.L.
Adresa: Sat Horia, Comuna Horia, punct Popesti-Vale, Jud. Neamt,
Cod postal 617245
persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu
mail: creativproiect@gmail.com
tel.: 0740 302 724
- Data elaborarii proiectului: 2025-2026

1.2 OBIECTUL LUCRARII:

- Solicitari ale temei program:

Beneficiarul solicitata, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **“Elaborare PUZ pentru construire bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter”**: intocmirea documentatiei PUZ si RLU in vederea reglementarii zonei studiate.

Pe amplasament se doreste: construirea unei cladiri noi de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter, amenajare accese, drumuri si platforme, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

Documentatia de urbanism P.U.Z. are ca obiect reglementarea unui amplasament situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamt, într-o zona cu caracter preponderent rezidential, aflata în imediata vecinatate a zonei centrale si în proximitatea zonei mixte M1a.

Interventia propusa urmareste valorificarea controlata a unui teren degradat, prin realizarea unei cladiri de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, în deplina corelare cu evolutia urbana a zonei. Aflata in imediata vecinatate a zonei centrale a municipiului Piatra-Neamt, zona studiata este una propice dezvoltarii spatiilor rezidentiale, spatiilor comerciale si de prestari servicii, si permite amplasarea de noi constructii.

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale, complementara locuintelor colective existente in vecinatate. Arealul rezidential va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, spatii comune, parcaje si servicii aferente.

O parte a activitatilor nou propuse este una de tip comerciala, astfel imbogatind sfera serviciilor publice din zona. Spatiile cu alta destinatie la parter au rolul de a deservi zona rezidentiala existenta, contribuind la diversificarea serviciilor de proximitate si la cresterea calitatii vietii urbane, fara a genera disconfort pentru locatari.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifica, atat pentru spatiile comerciale cat si pentru deservirea zonei publice si rezidentiale. Operatiunea urbana de trasare a noilor circulatii isi propune sa imbunatateasca, prin fluidizare si optimizare, traficul existent, si sa sustina fluxul ce se va dezvolta odata cu implementarea noilor investitii.

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

- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Modul de utilizare a terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor.

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

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicită completarea unor funcțiuni aprobate prin P.U.G., în vederea organizării/reglementării urbanistice în zona studiată pentru investiții imediat următoare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune încadrarea în funcțiunea existentă: **Subzona L3 a locuințelor colective.** Funcțiunea astfel propusă completează funcțiunile existente în zona, respectiv locuințe colective și servicii aferente locuirii.

Accesibilitatea lotului și a obiectivelor ulterioare propuse se va face prin racordarea la sistemul de circulație auto și pietonale adiacent amplasamentului, în corelare cu rețelele stradale existente în zona.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:
 - o Documentația topografică care a stat la baza elaborării PUZ-ului – întocmită de SC SILVOCAD SRL;
 - o Documentațiile cadastrale privind amplasarea și delimitarea corpurilor de proprietate;
 - o Actele de proprietate asupra terenurilor;
 - o P.U.G. Mun. Piatra-Neamț;
 - o Certificat de urbanism emis de Primăria Mun. Piatra-Neamț, sub nr. 483/18.06.2025 „**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE LA PARTER**” beneficiar **S.C. DANLIN XXL S.R.L.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 EVOLUTIA ZONEI:

- Date privind evoluția zonei:

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1 cu funcțiunea dominantă instituită, servicii publice de interes general și rezidențială, subzona L3 a locuințelor colective medii cu P+3E - P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

Zona studiată face parte dintr-un areal urban dezvoltat etapizat, cu funcțiune preponderent rezidențială, situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamț, în proximitatea zonei centrale. Dezvoltarea inițială a zonei s-a realizat prin edificarea de ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime mediu, completate ulterior cu funcțiuni de servicii și comerț de proximitate, ca răspuns la necesitățile de locuire și deservire urbană.

Fondul construit existent este caracterizat printr-o structură eterogenă, alcătuită din clădiri de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E – P+5E, precum și imobile cu funcțiuni mixte, amplasate în special de-a lungul arterelor de circulație principale. Evoluția zonei a fost influențată de accesibilitatea bună asigurată de rețeaua strădală existentă și de apropierea față de zona centrală a municipiului.

În timp, zona a cunoscut un proces de densificare și diversificare funcțională, prin intervenții punctuale, fără modificări semnificative ale tramei stradale sau ale structurii urbane de bază. Aceste intervenții au contribuit la consolidarea caracterului urban al zonei și la creșterea atractivității acesteia pentru funcțiunile rezidențiale și complementare.

Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal a fost ocupat anterior de constructii cu functiune tehnico-edilitara, aflate în prezent într-o stare avansata de degradare sau partial desfiintate, fapt ce a condus la aparitia unor disfunctionalitati de ordin functional si estetic în cadrul frontului urban.

Evolutia recenta a zonei evidentiaza o tendinta de regenerare urbana, prin valorificarea terenurilor insuficient utilizate sau degradate, în vederea realizarii unor investitii rezidentiale si a functiunilor complementare, în concordanta cu prevederile Planului Urbanistic General si cu directiile de dezvoltare urbana ale municipiului.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

Zona studiata cumuleaza functiuni de locuire, respectiv locuinte colective cu regim de inaltime P+3E - P+5E si spatii cu alte functiuni, formând ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate.

În zona se observa o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diversi agenti economici, mici si mari, institutii publice etc. În acest sens putem enumera un hypermarket (Kaufland), o benzinarie (Petrom), o cherhana, un magazin auto, etc. De asemenea, locuintele colective au o pondere ridicata în zona studiata, facand parte din cartierul Obor al municipiului Piatra-Neamt.

În imediata apropiere se afla zona M1a - Subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltimi maxime P+4E - P+10E, cu accente mai inalte.

- Potential de dezvoltare:

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural - urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

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

În vederea completarii firesti a functiunilor existente majore, reglementate la nivelul PUG, atât la scara urbanistica cât si economica, se propune dezvoltarea zonei mixte, rezidentiale, comert si servicii, în completarea functiunilor existente.

Constructiile nou propuse au ca scop imbunatatirea aspectului arhitectural si calitatea vietii în aceasta zona a municipiului.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE:

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamt si este înscris dupa cum urmeaza:

- o terenul cu suprafata masurata de 388mp cu NC54837 si constructiile aferente C1 si C2, înscrise în CF nr. 54837, sunt proprietatea SC DANLIN XXL SRL conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciara.

Amplasamentul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat într-o zona de contact între subzona L3 a locuintelor colective medii si zona mixta M1a, caracterizata prin regimuri de înaltime si intensitate a construirii superioare.

Prin solutia propusa se urmareste realizarea unei tranzitii urbane coerente între cele doua zone functionale, printr-o dezvoltare rezidentiale cu functiuni

complementare la parter, care preia atât caracterul de locuire colectiva specific subzonei L3, cât si dinamica functionala a zonei mixte M1a.

Regimul de înaltime si indicatorii urbanistici propusi sunt adaptati acestei pozitii de tranzitie, constituind un accent urban punctual, fara a afecta coerenta tesutului construit existent. Propunerea contribuie la continuitatea imaginii urbane si la integrarea functionala a amplasamentului în structura urbana a municipiului.

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

Amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamt, într-o zona cu functiune preponderent rezidentiala, aflata în proximitatea zonei centrale a localitatii. Pozitia sa în cadrul structurii urbane existente confera accesibilitate ridicata, atât din punct de vedere al circulatiilor rutiere, cât si al celor pietonale.

Zona este deservita de reseaua stradala existenta, având legaturi directe cu arterele principale de circulatie ale municipiului, fapt ce faciliteaza integrarea amplasamentului în sistemul urban functional. De asemenea, în imediata vecinatate se regasesc dotari si servicii de interes local, precum si echipari edilitare complete, caracteristice zonelor urbane consolidate.

Prin positionarea sa, amplasamentul se înscrie într-un areal cu potential de dezvoltare rezidentiala si functionala, reprezentând o zona de tranzitie între ansamblurile de locuinte colective existente si zonele cu functiuni mixte, fara a afecta structura urbana de baza a municipiului.

Vecinatati existente:

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

la nord – Strada Vasile Conta;

la sud – terenuri proprietate privata, NC 55831, NC 50474;

la vest – terenuri din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamt:
NC 55418, NC 55419;

la est – teren liber de constructii si Strada Obor (NC 67090).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

Geomorfologic, zona în care este situat amplasamentul studiat, ca si întreg municipiul Piatra Neamt, este situat în Depresiunea Subcarpatica Cracau - Bistrita, la poalele versantului estic al Dealului Cozla, pe malul drept al raului Cuejdi.

Terenul proprietate a beneficiarului are un aspect plan si cvaziorizontal (de la cota strazii V. Conta 325m la cota 326m-cote absolute) în primele doua treimi.

În ultima treime amplasamentul urca pe versantul Dealului Cozla, descriind o panta de la cota 326m la 335m - cote absolute. Taluzul descris are aspect stabil. Strict - amplasamentul unde se doreste construirea imobilului este plan si cvaziorizontal.

Din punct de vedere topografic obiectivul studiat a fost raportat în sistem STEREO 70, sistem de referinta Marea Neagra. Din punct de vedere geologic zona amplasamentului studiat apartine zonei miocene subcarpatice, situata la exteriorul unitatii marginale fata de care joaca rol de avant-fosa. La constitutia sa iau parte,

in mod predominant, depozite cu caracter de molasa. Spre est, aceasta unitate incalca in lungul liniei pericarpaticice peste depozitele sarmatice de platforma.

Subteranul zonei este caracterizat de: Formatiunea geologica de baza - depozite aquitaniene si latorfianchattiene reprezentate de, pe de o parte brezii salifere, argile brecioase si subordonat gresii verzui, lenticulare cu gips (aq) si de flis grezos sistos (lt-ch).

Formatiunile acoperitoare apartin perioadei cuaternare si cuprind trei tipuri litologice de depozite: Depozite deluviale - acopera versanti si sunt produse prin alterarea rocii de baza si deplasarea lenta pe versant sub actiunea curentilor temporari de apa. Deluviul are un grad ridicat de eterogenitate al materialului si este susceptibil de alunecari de teren. Avand in vedere modul de formare, datorita miscarii continue pe versanti, deluviul are un grad redus de consolidare naturala.

Din acest motiv capacitatea portanta a deluviului este mica, iar tasarea sub constructii poate atinge valori mari. Depozite proluviale reprezinta formatiunea acoperitoare ce imbraca poalele versantilor. Cea mai mare parte a proluviului se formeaza pe baza materialelor deluviale, avand un grad de eterogenitate granulometrica si litologica mai ridicat decat al deluviului. De asemenea si gradul de consolidare naturala este mic.

Depozite aluviale - depozitele tributare cursurilor de apa Cuedi si Bistrita, depozite formate si pietrisuri si nisipuri. Gradul de consolidare este mediu.

Clima in care se incadreaza amplasamentul studiat apartine climatului temperat continental cu nuante mai aspre, caracteristic dealurilor subcarpatice situate la limita zonei montane. Temperatura medie anuala variaza in jurul valorii de 8° C. Temperaturile medii lunare cele mai ridicate se inregistreaza in luna iulie, cu o maxima absoluta de 38,6 ° C. Valoarea minima absoluta a fost de - 29 ° C In luna februarie. Cantitatea medie multianuala de precipitatii este de cca. 650 mm. Directia predominanta a vanturilor este dinspre nord-vest, canalizate pe valea Bistritei si vest.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77 este considerata 90 +100 cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Reteaua hidrografica este reprezentata raul Cuedi si raul Bistrita, primul fiind afluentul Bistritei. Aviferul freatic este unul sarac, fiind alimentat in special de acviferele de versant din baza formatiunilor acoperitoare, la randul sau alimentate din precipitatii si de afluxul din roca de baza. Acviferul este alimentat slab dispre cursul de apa deoarece in zona municipiului Piatra Neamt albia paraului Cuedi este amenajata prin canal betonat. Pana la adancimea de - 6.00m de la CTN actual din amplasament nu a fost interceptat nivelul hidrostatic si nici infiltratii de apa.

Seismicitatea: In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt $T_c = 0.7$ sec;
- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0.25g$

2.4 CIRCULATIA:

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Zona studiata este deservita de reseaua stradala existenta, care asigura accesul auto si pietonal catre amplasament, în principal din strada Vasile Conta, strada cu caracter local, destinata deservirii functiunilor de locuire si a traficului aferent acestora.

Circulatia auto în zona se desfasoara în conditii corespunzatoare, fara a genera disfunctionalitati majore, iar intensitatea traficului este specifica unei zone rezidentiale urbane. Trotuarele existente au latimi variabile si asigura circulatia pietonala de-a lungul fronturilor construite. Strada Vasile Conta are in zona caracter de strada locala, deserveste in principal accesul la proprietati si functiuni de locuire, avand circulatia locala si trafic ocazional de aprovizionare, ceea ce genereaza in mod uzual conflicte între circulatiile auto, pietonale si parcarile de scurta durata.

Configuratia existenta a frontului construit, gardurile si vegetatia limiteaza partial campul vizual in dreptul acceselor auto. Strada nu dispune de benzi de stocaj sau viraj, astfel incat oprirea sau manevrareavehiculelor pentru acces in incinte poate perturba temporar fluxul de trafic.

Sunt necesare adoptarea unor solutii usor de controlat si limitarea impactului asupra domeniului public. Liftul auto poate fi un mod controlat si predictibil al accesului auto in incinta reglementata, adecvat capacitatii strazii Vasile Conta.

Separarea fluxurilor pietonale de cele auto, realizata prin solutia propusa, conduce la cresterea gradului de siguranta pentru utilizatori si permite organizarea coerenta a circulatiilor pietonale si a spatiilor verzi în interiorul incintei. Racordarea accesului la trama stradala existenta se realizeaza fara modificarea profilului stradal.

In vederea realizarii accesului auto in incinta nou amenajata, investitorul principal isi va asuma executia acestor lucrari.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului în comun, intersectii cu probleme, prioritati

In actualul sistem de circulatie nu sunt dificultati generate de calitatea si viabilitatea drumului carosabil si nici de intensitatea traficului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR:

- Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona reglementata prin prezentul P.U.Z. este caracterizata, în stadiul existent, de un grad redus de ocupare a terenului, determinat de prezenta unor constructii cu functiune tehnico-edilitara, aflate în stare avansata de degradare sau partial desfiintate. Folosinta actuala a terenului este de tip „curti-constructii”.

- Relationari între functiuni

Interventia propusa urmareste valorificarea eficienta a terenului intravilan, prin realizarea unei constructii de locuinte colective cu functiuni complementare, în conformitate cu caracterul rezidential al zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe teren s-au aflat doua constructii:

- o centrala termica (care era desfiintata deja in proportie de 90%);

- un cos de fum (aflat într-o stare avansată de degradare).

Documentația de demolare a fost elaborată conform Certificatului de Urbanism nr. 482/18.06.2025, în baza căruia s-a obținut Autorizația de Desființare.

Gradul de ocupare a terenului se va încadra în limitele maxime admise prin reglementările urbanistice, asigurând o utilizare rațională a parcelei.

Parcarea autovehiculelor este prevăzută integral în subsol/demisol, ceea ce permite menținerea unei suprafețe libere semnificative la nivelul terenului pentru circulații pietonale și spații verzi amenajate. Prin această soluție se evită ocuparea domeniului public și se îmbunătățește calitatea spațiului urban.

Suprafața amplasament reglementat prin P.U.Z.: 388.00mp

- POT maxim existent: 0.00% (după demolare);
- CUT maxim existent: 0 (după demolare).
- POT maxim propus: 70%;
- CUT maxim propus: 4,1 (Regim maxim de înălțime: S+D+P+7E).

- Aspecte calitative ale fondului construit

Aflată în imediată vecinătate a zonei centrale a municipiului Piatra-Neamț, zona studiată este una propice dezvoltării spațiilor rezidențiale, spațiilor comerciale și prestări servicii și permite amplasarea de noi construcții.

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale, complementarea locuințelor colective existente în vecinătate.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifică, atât pentru alimentarea spațiilor comerciale cât și pentru deservirea zonei publice și rezidențiale. Operațiunea urbană de trasare a noilor circulații își propune să îmbunătățească, prin fluidizare și optimizare, traficul existent, și să susțină fluxul ce se va dezvolta odată cu implementarea noilor investiții.

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

Arealul rezidențial va dispune de amenajări specifice: spații verzi, spații comune, parcaje și servicii aferente.

O parte a activităților nou propuse este una de tip comercială, dezvoltând spații cu vânzare și astfel îmbogățind sfera serviciilor publice din zonă.

În vederea completării firești a funcțiilor existente majore, reglementate la nivelul PUG, atât la scara urbanistică cât și economică, se propune dezvoltarea zonei mixte, rezidențială, comerț și servicii, în completarea funcțiilor existente.

- Asigurarea cu spații verzi

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00mp. Pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, terasele utilizabile ale construcțiilor vor fi amenajate ca spații verzi.

Se vor crea perdele de protecție ecologică între circulațiile majore și zonele rezidențiale adiacente.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul are un aspect stabil. În apropiere nu există și nu s-au înregistrat fenomene morfo-dinamice în zonă.

- Principalele disfuncționalități

Din pricina neutilizării, aspectul amplasamentului este spontan, neamenajat, prezentând ramășite din clădirile autodemolate în proporție de 90%, fapt ce oferă impresia de stagnare a dezvoltării incintei.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA:

-Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz).

Alimentare cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa centralizata, si sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa, in baza unor avize si acorduri cu furnizorul local.

Evacuarea apelor uzate

In zona exista retea de canalizare menajera centralizata.

Este posibila racordarea la canalizarea menajera si cea pluviala existenta in zona, cu preepurare locala, in acord cu institutiile abilitate in emiterea actelor in acest sens.

Alimentare cu energie electrica

In zona exista retea de electricitate centralizata. 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.

Alimentare cu gaz

In zona exista retea de gaze naturale centralizata. Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus este posibila, conform avizatorului.

2.7 PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

-Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu zone protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

-Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Terenul studiat este plan. Amplasamentul are un aspect stabil si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

Categorii de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Locuire – proprietati private, terenuri invecinate;
- Transport si comunicatii: sosea, linii electrice, tevi conducte, acces in sit;
- Ansambluri de activitati comerciale.

-Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente in istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

-Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz: Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Procedura initiala cu privire la intentia elaborarii PUZ a fost indeplinita astfel:

- doua anunturi publicate in cotidianul Realitatea din datele de 3-5.10.2025 si 07.10.2025;

- afisarea anuntului de intentie de elaborare prin doua panouri privind elaborarea P.U.Z. amplasate in loc vizibil in zona studiata;

- afisarea pe site-ul propriu al primariei a anuntului privind intentia de elaborare PUZ din data de 02.10.2025;

- au fost Notificati vecinii adiacenti cu adresele: nr. 38547/3 din 08.10.2025; nr.38547/2 din 08.10.2025; nr.38547/1 din 08.10.2025 si nr.38547 din 08.10.2025;

Prin adresa inregistrata cu nr.41816 din 21.10.2025, Asociatia de Proprietari nr.123 a formulat obiectiuni cu privire la intentia de elaborare a PUZ motivat de urmatoarele considerente: necesitatea obtinerii Acordului Asociatiei potrivit punctului 2.5.8. din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii; regimul de inaltime mai mare de P+5E; amplasarea constructiei fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare a parcelei; amplasarea constructiei propuse fata de blocul nr.63 de pe str. Petru Rares; necesitatea asigurarii unui adapost de protectie civila; influenta excavatiei adanci asupra constructiei adiacente pentru care Asociatia este in curs de elaborare a unei expertize tehnice de specialitate privind rezistenta si stabilitatea acesteia.

Cu adresa nr. 41816 din 23.10.2025 Obiectiunile formulate de Asociatia de Proprietari au fost transmise proprietarului si proiectantului pentru a raspunde la acestea. Raspunsul acestora a fost inregistrat cu nr.44783 din 06.11.2025 si a fost transmis Asociatiei impreuna cu punctul de vedere al administratiei publice prin adresa nr.41816 din 21.11.2025. Urmare a Obiectiunilor formulate au fost aduse modificari (limitari) propunerii initiale precizate in prezentul aviz.

Procedura initiala de informare a publicului privind intentia elaborarii PUZ a fost indeplinita, nefiind inregistrate obiectiuni.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

❖ Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea sau suplimentarea functiunilor existente;

❖ Amenajarea si modernizarea de cai si alei de acces;

❖ Asigurarea necesarului de spatii verzi;

❖ Completarea retelelor edilitare existente prin noi bransamente si racorduri noi;

In acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

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

Planul Urbanistic Zonal a fost initiat cu scopul de a asigura cadrul legal pentru extinderea functionala in zona, in vederea realizarii investitiei „**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE LA PARTER**”.

Folosinta actuala a terenului beneficiarului este „curti constructii”.

Se pastreaza zonificarea functionala existenta:

„subzona L3 a locuintelor colective medii”

Se va pune accentul pe integrarea urbanistica corecta a investitiei asigurand fluxuri de circulatie optimizate, minimalizarea ocuparii terenului cu platforme de incinta, asigurand un procent cat mai mare de spatii verzi amenajate;

Spatiile cu alta destinatie la parter vor avea rolul de a deservi zona rezidentiala existenta, contribuind la diversificarea serviciilor de proximitate si la cresterea calitatii vietii urbane, fara a genera disconfort pentru locatari.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:

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

Amplasamentul studiat este încadrat conform Planului Urbanistic General al municipiului Piatra-Neamt în UTR 1, cu functiune dominanta rezidentiala si de servicii, subzona L3 – locuinte colective medii. Functiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt compatibile cu cele prevazute în P.U.G., respectiv locuinte colective si functiuni complementare de servicii la parter.

Utilizari admise - locuinte in proprietate privata; constructii aferente echiparii tehnico-edilitare; amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

Utilizari admise cu conditionari - se admit functiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul, cu urmatoarele conditii: cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor; se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale si unitati de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari; se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

Utilizari interzise - se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni, cu exceptia celor specificate anterior; constructii pentru activitati

productive; curatatorii chimice; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze; statii de intretinere auto; statii de betoane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Prevederile prezentului P.U.Z. urmaresc completarea si detalierea reglementarilor stabilite prin P.U.G., fara a modifica functiunea de baza a zonei, în scopul adaptarii acestora la conditiile specifice ale amplasamentului si la cerintele actuale de dezvoltare urbana.

Indicatorii urbanistici propusi prin P.U.Z. sunt stabiliti ca derogari controlate, justificate prin pozitia amplasamentului, suprafata redusa a parcelei si caracterul urban consolidat al zonei, fiind în concordanta cu directiile generale de dezvoltare ale municipiului. Reglementarile propuse asigura integrarea coerenta a investitiei în tesutul urban existent si respectarea conditiilor de locuire si functionare ale zonei

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.

Pe terenul proprietate privata ce alcatuieste zona propusa spre reglementare, nu exista spatii plantate, arbusti etc.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

Asigurarea accesurilor carosabile: Trama stradala locala va trebui sa pastreze caracterul continuitatii traseelor si sa asigure caracterul de circulatie de tip urban.

1. Accesul auto în incinta imobilului de locuinte colective se va realiza prin intermediul unui lift auto, care va duce catre subsolul/demisolul cladirii nou propuse, unde vor fi amenajate locurile de parcare aferente functiunilor de locuire. Aceasta este o solutie adecvata conditiilor specifice amplasamentului si caracterului zonei urbane din Piatra Neamt. Accesul la liftul auto se va face direct din strada Vasile Conta, strada apartinând retelei de circulatie existente, fara modificarea profilului stradal. Solutia propusa permite evitarea realizarii rampelor auto la nivelul terenului, contribuind la pastrarea continuitatii frontului construit si la reducerea impactului circulatiilor auto asupra domeniului public. Utilizarea liftului auto asigura separarea clara a fluxurilor pietonale de cele auto, creste gradul de siguranta pentru utilizatori si permite amenajarea coerenta a spatiilor verzi si a zonelor pietonale în incinta, în conformitate cu reglementarile urbanistice locale.

Prin adoptarea liftului auto, accesul în incintă se realizează într-un mod controlat și predictibil, adecvat capacității străzii Vasile Conta, contribuind la îmbunătățirea siguranței circulației și la integrarea armonioasă a noii dezvoltări în țesutul urban existent.

Soluția de acces auto este corelată cu funcțiunea propusă, regimul de înălțime și indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, respectând prevederile RLU aferente și cerințele de funcționalitate și exploatare specifice locuirii colective.

2. O variantă alternativă de acces auto este propusă prin intermediul terenurilor învecinate identificate cu NC55418 și NC55419, aflate în domeniul public. Construcțiile existente pe aceste parcele se afla într-o stare avansată de degradare și sunt dezafectate.

Se propune desființarea acestora și realizarea unei rampe de acces auto către subsolul/demisolul clădirii nou propuse, unde vor fi amenajate locurile de parcare aferente funcțiilor de locuire.

Implementarea soluției se va realiza cu sprijinul autorităților publice locale, prin punerea la dispoziție a terenurilor menționate, în conformitate cu reglementările stabilite prin prezentul PUZ.

Variantă de acces auto prin terenurile NC 55418 și NC 55419 reprezintă o soluție alternativă, a cărei implementare este condiționată de disponibilitatea terenurilor aflate în domeniul public și de cooperarea autorităților publice locale. Această soluție nu este prevăzută a fi realizată în etapa I, urmând a putea fi analizată și implementată într-o etapă ulterioară de dezvoltare.

Separarea fluxurilor pietonale de cele auto, realizată prin soluția propusă, conduce la creșterea gradului de siguranță pentru utilizatori și permite organizarea coerentă a circulațiilor pietonale și a spațiilor verzi în interiorul incintei.

Racordarea accesului la trama strădala existentă se realizează fără modificarea profilului strădal și se va face ținând cont de razele optime de racordare la trama strădala existentă.

Drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Trotuare: În lungul drumurilor de acces se vor proiecta trotuare pietonale cu lățime de minim 1,20m. Se vor asigura accesuri pietonale în incintă spre dotările propuse: parcaje, platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Parcaje: Se vor amenaja locuri de parcare (dimensionate pe tipuri de funcțiuni) pentru proprietare/ utilizatori și vizitatori în incintă, pe terenul proprietatea investitorului, dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism – Anexa nr. 3, municipiul Piatra-Neamț, având un grad de motorizare ridicat. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de minim 5m față de ferestrele camerelor de locuit sau în subsol/demisol. Pentru clădiri cu peste 6 apartamente se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor, min. 1 bicicletă pentru fiecare apartament.

Parcarea autovehiculelor se va asigura integral în subsol/demisol, în conformitate cu reglementările urbanistice locale, fără ocuparea domeniului public. Această soluție permite amenajarea coerentă a spațiilor pietonale și a zonelor verzi la nivelul solului.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

REGLEMENTARI - SITUATIE EXISTENTA	
UTR1 - SUBZONA L3 A LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII	
(\$ teren = 388.00mp)	
Regim maxim de inaltime	P+3E – P+5E
POT maxim admis	70%
CUT maxim admis	1,8
Retragere fata de aliniament	3m

REGLEMENTARI – SITUATIE PROPUA	
UTR1 - SUBZONA L3 A LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII	
(\$ teren = 388.00mp)	
Regim maxim de inaltime	S+D+P+7E, in trepte conform studiu de insorire
Regimul de inaltime S+S+P+7E este un accent urban punctual, justificat de: - Pozitia terenul aproape de zona centrala; - Vecinatatea zonei M1a (P+4 – P+10) - Caracterul de front urban consolidat al strazii Obor; Regimul de inaltime propus se incadreaza in logica de tranzitie intre subzona L3 si zona mixta M1a, constituind un accent urban justificat morfologic si functional. Cladirea nou propusa nu este izolata, ea va avea o volumetrie compacta, cu amprenta controlata, si comparabila cu fondul construit din proximitate. Solutia propusa constituie un accent urban punctual, integrat morfologic în tesutul construit existent si nu genereaza discontinuitati de scara urbana.	
Inaltime maxima admisa	25,00m la atic / 28,00m la coama
Studiul de însorire aferent documentatiei confirma respectarea duratelor minime de însorire pentru constructiile învecinate, conform normelor în vigoare. Amplasarea si regimul de înaltime nu aduc prejudicii conditiilor de locuire ale proprietatilor adiacente.	
POT maxim admis	70%
Volumetria cladirii propuse este compacta si coerenta, cu respectarea POT maxim admis, asigurând o integrare armonioasa în fondul construit existent. Propunerea completeaza frontul urban al strazii Obor, fara a afecta caracterul rezidential al zonei.	
CUT maxim admis	4,1
Valoarea CUT propusa este justificata de suprafata redusa a parcelei si de caracterul mixt al functiunii, asigurând o utilizare eficienta a terenului intravilan central, fara extinderea ocuparii la sol si fara impact negativ asupra zonei. Densificarea este una controlata, realizata prin dezvoltare pe verticala.	
Spatii verzi	1x arbore la 100,00mp din AC
Retragere fata de aliniament	2m
Locuri de parcare	-1 loc de parcare / apartament

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata construita	40.00	10.31%	271.60	70%
Teren liber neconstruit	348.00	89.69%	0	-
Spatii verzi amenajate	0.00	-	60.00	15,47% 2mp/locuitor si 1x arbore la 100mp
Circulatii pietonale	0.00	-	36.40	9,38%
Circulatii carosabile	0.00	-	20.00	5,15%
Total suprafata reglementata:	388.00	100%	388.00	100%
Total suprafata studiata:	8420.00	-	8420.00	-

Inaltimea constructiilor nou propuse $H_{\max}$ 25.00m la cornisa/atic si 28.00m la coama, si va fi conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

Beneficiarul solicitata, prin tema lansata catre proiectant, sub denumirea generala de **“Elaborare PUZ pentru construire bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter”**: intocmirea documentatiei PUZ si RLU in vederea reglementarii zonei studiate.

Pe amplasament se doreste construirea unei cladiri noi de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter, amenajare accese, drumuri si platforme, lucrari tehnico-edilitare, imprejmuire teren si racorduri utilitati.

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

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidentiale, complementara locuintelor colective existente in vecinatate. Arealul rezidential va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, spatii comune, parcaje si servicii aferente.

O parte a activitatilor nou propuse este una de tip comerciala, astfel imbogatind sfera serviciilor publice din zona. Spatiile cu alta destinatie la parter au rolul de a deservi zona rezidentiala existenta, contribuind la diversificarea serviciilor de proximitate si la cresterea calitatii vietii urbane, fara a genera disconfort pentru locatari.

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

In ceea ce priveste impactul excavatiei asupra sigurantei constructiilor invecinate, lucrarile de excavatie vor fi realizate pe baza unui studiu geotehnic de specialitate, cu solutii de sprijinire adecvate si monitorizarea constructiilor invecinate, astfel încât stabilitatea acestora sa nu fie afectata pe durata executiei.

Reglementari urbanistice

Subzona L3 a locuintelor colective

Pe amplasamentul studiat, beneficiarul vizeaza realizarea urmatoarelor lucrari:

1. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

Bloc de locuinte cu functiuni mixte (locuinta colectiva cu spatii cu alta destinatie la parter), constructii tehnico-edilitare aferent si parcaj autoturisme la subsol/demisol.

2. 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) Amenajare accese.

3. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:

- a) Imprejmuire;
- b) Spatii verzi.

4. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

Propunerea urbanistica urmareste valorificarea controlata a unui amplasament central degradat, printr-o interventie coerenta si sustenabila, care respecta cadrul urban existent si contribuie la imbunatatirea imaginii si functionalitatii zonei.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor de distributie existente, etc;

- Situatia existenta

In zona exista retele de distributie cu apa potabila si retele de canalizare, conform avizatorului.

- Situatia propusa

Cladirea nou propusa se va racorda la retelele de alimentarea cu apa si canalizare menajera prin bransamente/racorduri nou propuse.

- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc;

- Situatia existenta

La strada exista retele de joasa si medie tensiune. Se vor respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retelele electrice existente conform Ordinului 239/2019.

Nu sunt necesare eventuale lucrari de extindere sau intarire a retelelor electrice de JT/MT.

- Situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului nou propus 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.

- alimentare cu caldura/gaze naturale: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente, etc;

Constructia propusa se va racorda la reseaua de gaze naturale existenta in zona, conform avizului de amplasament, urmand ca incalzirea apartamentelor si prepararea apei calde menajere sa se realizeze prin centrale termice individuale pe gaz, asigurand un sistem eficient si control individual al consumului. Va fi studiata si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative de producere a energiei (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).

3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

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

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

Este de presupus ca dezvoltarea urbanistica a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea un efect neutru asupra factorilor de mediu:

Se va asigura un sistem centralizat al evacuarii apelor uzate cu racordarea acestuia la sistemul de canalizare public;

Se va asigura un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila;

Terenul degradat va fi amenajat, pe langa cladirea principala sunt propuse trotuare si alei carosabile, dar si zone de spatii verzi, plantate;

Obiectivul nou propus nu este poluant/nu are impact semnificativ asupra mediului.

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

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

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Situatia existenta:

Amplasamentul este liber de constructii si nu prezinta retele existente in incinta.

Situatia propusa:

Pentru preluarea **apelor pluviale** de pe terase si din spatiile carosabile din incinta se va proiecta un sistem format din:

- racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele cladirilor;
- retele incinta (guri de scurgere, camine si conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separator de hidrocarburi.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare existent, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002. Evacuarea apelor uzate menajere si a canalizarii menajere se va realiza in reseaua din incinta care este racordata la cea centralizata existenta in zona, in conformitate cu prevederile HG352/2005 - NTPA-002.

Rețelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

▪ Depozitarea controlata a deseurilor

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

Colectarea deseurilor menajere se va realiza într-un spatiu interior special amenajat, dimensionat conform normativelor sanitare si de salubritate în vigoare. Spatiul va fi prevazut cu recipiente standardizate pentru deseuri reciclabile si nereciclabile, sistem de ventilatie naturala, iluminat si acces direct din exterior pentru preluarea de catre operatorul de salubritate. Solutia asigura flux igienic de precolectare, elimina depozitarea necontrolata pe culoare sau în incinta si respecta conditiile de protectie a mediului si sanatate publica.

Deseurile rezultate pe amplasamentul studiat pot fi urmatoarele:

- deseuri menajere rezultate din activitatea zilnica a locatarilor;
- rezultate din activitatile de prestari servicii, comert si birouri:
 - deseuri amestecate, cod 20 03 01. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;
 - deseuri hartie si carton si ambalaje din hartie si carton, cod 15 01 01. Se vor depozita in containere din plasa metalica pe platforma betonata;
 - deseuri din plastic, PP, PVC, inclusiv ambalaje, cod 15 01 02. Se vor depozita in containere metalice pe platforma betonata;
 - deseuri din ambalaje metalice, cod 15 01 04;
 - deseuri din ambalaje de sticla, cod 15 01 07.

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

Dupa finalizarea constructiei si punerea in functiune a imobilului, se vor contracta serviciile unei firme specializate pe transportul deseurilor menajere la rampa ecologica a orasului. Platforma de colectare a deseurilor va fi amplasata in incinta ansamblului rezidential, intr-o zona accesibila autospecialelor de salubritate, fara a afecta confortul locatarilor sau circulatiile pietonale si auto.

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

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

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

- Grad ridicat de reciclare;
- Costuri reduse pentru reciclare;

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

Substantele si periculoase pot fi: carburanti, lubrifianti.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc

– descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului:

Se vor proteja toate retelele existente in zona de lucru.

Materialele rezultate din executarea lucrarilor de construire se vor transporta si depozita pe un amplasament stabilit printr-un contract de salubritate incheiat cu o firma specializata.

Lucrarile se vor semnaliza corespunzator.

Organizarea de santier: in zona lucrarii exista conditii pentru realizarea unei organizari de santier provizorii.

Cai de acces (existente si/sau provizorii), de comunicatii: accesul care va deservi pe timpul organizarii de santier va fi realizat din Str. Vasile Conta.

Protejarea lucrarilor executate si a materialelor de pe santier sunt in sarcina constructorului (executantului) care va lua masuri de amenajare a unui spatiu de depozitare a materialelor precum si paza acestora prin organizarea de santier pe care si-o creeaza in apropierea lucrarii .

Masurarea lucrarilor executate de constructor va fi facuta atat de acesta cat si de reprezentantul investitorului (beneficiarului): dirigintele de santier.

Curatenia in santier: curatenia pe santier este obligatia constructorului si consta in asigurarea unor spatii de depozitare a materialelor, cai de acces libere, curate, care sa nu determine producerea unor accidente de munca.

Serviciile sanitare: sunt asigurate de constructor prin organizarea unui punct de prim ajutor pentru angajati cat si mijloace de comunicatie rapida sau de transport in cazul producerii unui accident de munca sau a imbolnavirii acestora.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi plantat cu gazon (2mp/locuitor) si cu un arbore la fiecare 100,00mp. Pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate, terasele utilizabile ale constructiilor vor fi amenajate ca spatii verzi.

Se vor crea perdele de protectie ecologica intre circulatiile majore si zonele rezidentiale adiacente.

Pe amplasament nu se gasesc zone de vegetatie sau arbusti, terenul fiind ocupat cu platforme aferente constructiilor autodemolate.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente istorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa. Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar care sa necesite masuri de protectie speciala.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Investitia nou propusa vine sa imbunatateasca aspectul general al zonei si sa ridice calitatea vietii din zona analizata.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin propunerea accesului de pe strada Vasile Conta nu se vor crea disfuncionalitati in zona, aceasta fiind o strada slab circulata.

Rețelele edilitare se vor completa prin propunerea racordurilor noi.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica

Imobilul propus prin spatiile cu alta destinatie la parter aduce beneficii comunitatii, prin imbunatatirea calitatii zonei la nivel local.

Funciunea nou propusa, va dispune de amenajari specifice: spatii verzi, spatii pietonale, parcaje si servicii aferente.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Imobilul ce constituie amplasamentul studiat, este proprietatea privata a entitatii juridice: SC DANLIN XXL SRL.

- Determinarea circulatiei pouse din domeniul public in incinta, in vederea realizarii obiectivelor propuse

In vederea realizarii obiectivului propus, se va asigura accesul auto in incinta din strada Vasile Conta.

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

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:

Concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG;
- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare;
- Prioritati de interventie;
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Lucrarile necesare de elaborat in perioada urmatoare:

- Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general;
- Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii, etc).

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

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

Prezenta documentatie de urbanism a fost elaborata în conformitate cu prevederile legislatiei în vigoare si cu reglementarile stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Piatra-Neamt, urmarind asigurarea coerentei între situatia existenta, propunerile de dezvoltare si cadrul urbanistic general.

Funcitiunile propuse sunt compatibile cu cele existente în zona si nu genereaza conflicte functionale. Reglementarile privind regimul de înaltime, ocuparea terenului si utilizarea acestuia sunt corelate cu caracterul urban al amplasamentului si cu pozitia acestuia în structura orasului.

Solutiile de circulatie, parcare si echipare edilitara sunt integrate în reseaua existenta si nu determina disfunctionalitati asupra domeniului public sau asupra proprietatilor învecinate. Organizarea incintei permite realizarea de spatii verzi si circulatii pietonale, contribuind la îmbunatatirea calitatii mediului construit.

În ansamblu, propunerea urbanistica asigura o dezvoltare coerenta, echilibrata si sustenabila a amplasamentului, în concordanta cu directiile de dezvoltare urbana ale municipiului si cu necesitatile actuale de locuire si servicii. În vederea completarii firesti a functiunilor existente, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei rezidentiale, cat si a celei complementare, de servicii, în vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Constructia nou propusa vine sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii în aceasta zona a municipiului.

Beneficiarul va asigura o derulare rapida a lucrarilor de constructie si amenajare pentru a nu crea disconfort în zona pe durata executiei.

Fata de aliniamentul si regimul de înaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor în zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

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

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L