

Birou Individual de Arhitectura

ARCHITECT MANAGERIAL CONSULTING

Panaiteescu Adina

ARCHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR 2496

OAR - 70/2006 - CUI 20279292



Mobil - 0722210284

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp20062@gmail.com

PROIECTARE ARHITECTURA • PROIECTARE SISTEMATIZARE • ARHITECTI • INGINERI • PROIECTANT GENERAL • CONSULTANTA

ARCHITECTURE • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS • CONSULTING

FAZ P.U.Z.

Pr. Nr. 368 P.U.Z./2021

DENUMIRE DOCUMENTATIE:

.....
**P.U.Z. - Bloc de locuinte
colective si spatii cu alta
destinatie la parter,
Schimbarea functiunii
din M2 in L3**

.....
Str. Orhei, Nr. 10, Piatra Neamt
.....

BENEFICIAR :

S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
.....

Proiectant:

**B.I.A. Adina Panaiteescu - Piatra Neamt
Sef Proiect arh. Adina Panaiteescu**

Martie 2022

Birou Individual de Arhitectura

ARHITECT MANAGERIAL CONSULTING

Panaiteescu Adina

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR 2496
OAR - 70/2006 - CUI 20278282



Mobil - 0722210284

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp20062@gmail.com

PROIECTARE ARHITECTURA • PROIECTARE SISTEMATIZARE • ARHITECTI • INGINERI • PROIECTANT GENERAL • CONSULTANTA

ARCHITECTURE • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS • CONSULTING

OBIECTIV: Locuinte colective, Schimbare subzona functionala

BENEFICIAR : S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

AMPLASAMENT: Str. Orhei, Nr. 10, Piatra Neamt

NR. PROIECT: 368 P.U.Z./2021

PROIECTANT GENERAL: Birou Individual de Arhitectura
Panaiteescu Adina

COLECTIV DE PROIECTARE:

Coordonator urbanism - arh. Dan Florea

Proiectant arhitectura si sistematizare - arh. Adina Panaiteescu

Proiectant circulatii - ing. Andrei Podaru

Proiectant reglementari edilitare - ing. Vasile Brustureanu



B O R D E R O U GENERAL AL PUZ PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE ALE PROIECTULUI GENERAL SI SUBPROIECTANTILOR

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- C.U.I. S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. – ACTUAL PROPRIETAR SI INVESTITOR
- C.I. REPREZENTANT S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
- C.U.I. S.C. STARO S.R.L. TITULAR CERTIFICAT DE URBANISM - FOST PROPRIETAR
- C.I. REPREZENTANT S.C. STARO S.R.L. - FOST PROPRIETAR
- CERTIFICAT DE URBANISM
- PLAN TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I. Neamt
- PROTOCOL / 19.05.2021
- PROTOCOL / 09.11.2020
- ACTE PROPRIETATE
- ACTE PROPRIETATE

AVIZE

- AVIZ DE OPORTUNITATE
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN NEAMT
- AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI NEAMT
- APELE ROMANE –S.G.A. NEAMT
- INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA NEAMT
- INSPECTORATUL PENTRU PROTECTIE CIVILA NEAMT
- INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI RUTIERE NEAMT
- COMISIA PT. FLUIDIZAREA CIRCULATIEI IN MUNICIPIUL PIATRA NEAMT
- D.S.P. NEAMT
- S.C. TELEKOM COMMUNICATIONS S.A.
- S.C. DELGAZ GRID –GAZE
- S.C. DELGAZ GRID – ENERGIE ELECTRICA
- Compania Judeteana APASERV S.A.

STUDII

- STUDIU GEO-TEHNIC
- STUDIU DE INSORIRE

MEMORIU GENERAL PUZ REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

- U0 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU
- U0' PLAN DE SITUATIE - MOBILARE URBANA
- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



CUPRINS MEMORIU GENERAL

P.U.Z. STR. ORHEI, NR.10, PIATRA NEAMT

INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Legislație

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1 Date climatice
 - 3.1.2 Date seismice
 - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Valorificarea cadrului urban
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII



VOLUMUL 1 - M E M O R I U DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. prin transmiterea proprietatii de la S.C. STARO S.R.L.

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI

Denumire obiectiv – P.U.Z. – Bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter, Schimbarea functiunii din M2 in L3

Beneficiar - SC STEF EDIL CDP SRL., Localitatea Dumbrava Rosie, Jud. Neamt

Amplasament - Str. Orhei, Nr. 10, Piatra Neamt

Nr. Proiect - 368 PUZ/2021

Proiectant general - Birou Individual de Arhitectura Panaiteescu Adina-Piatra Neamt
- Proiectat arhitectura si sistematizare - Arh. Adina Panaiteescu
- Coordonator urbanism Arh. Dan Florea - Piatra Neamt

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Luând în considerare cererea beneficiarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., pe terenul NC 65867 si NC 65868 situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza sa se construiasca un imobil cu destinatia locuinte colective cu regim de inaltime treptizat: D+P+10E+Terasa partial circulabila, D+P+6E+Terasa partial circulabila, D+P+8E+Terasa partial circulabila, cu respectarea volumetriei impuse de reguli de compozitie si Studiul de insorire. Constructia propusa va necesita lucrari conexe exterioare in incinta: modernizare racorduri la utilitati existente si extinderea acestora, reconfigurarea acces existent carosabil (1 sens numai pt. intrare) si trotuare din Str. Orhei, iesire carosabila din incinta (1 sens numai pt. iesire) in Str. Viforului, reconfigurarea trotuarelor si spatiilor verzi aferente acestora, dispunere de platforme, alei de circulatie carosabile, trotuare, acces in rampa cu doua sensuri de circulatie pentru 60 parcuri situate in demisol, acces in rampa la 26 parcuri supraterane, casa scarii, spatii cu alte functiuni, loc de joaca. Se vor amenaja spatii verzi in incinta si un plus de spatii verzi pe domeniul public. Amplasamentul dispune de un acces existent din Str. Orhei, propus pentru reconfigurare. Scopul reglementarii il constituie intentia proprietarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L de a construi un Bloc de locuinte colective, avand situate la etaje si partial la parter, 83 apartamente cu una, doua si trei camere. La parter, pe o suprafata de 323mp din Sc= 861,55mp se vor dispune spatii cu alta destinatie: comert, prestari servicii, birouri, cabinet medical, sediu asociatie locatari, etc. Demisolul va adaposti 60 locuri de parcare si spatii tehnice. Incinta se va amenaja prin sistematizare verticala, se vor organiza circulatia pietonale si carosabile, 26 parcuri pentru public si locatarii imobilului propus, spatii verzi, loc de joaca. Se va amenaja infrastructura tehnico-edilitare. Se va mari regimului de inaltime, pe loturile NC 65867, NC 65868 proprietate privata a S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

Avand in vedere cerinta crescândă de locuinte colective și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune remodelarea urbanistică și funcțională a amplasamentului într-o concepție unitară a zonei. Zona studiata situata in estul municipiului, este delimitata de Str. Orhei pe latura de vest, Str. Aleea Viforului pe latura de nord, terenuri proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt la est – Versantul impadurit Pietricica si proprietate privata NC 55895 pe latura de sud.Conform Certificatului de Urbanism nr. 665 / 01.09.2020 si Aviz de oportunitate nr. 31 / 17.05.2021 emis pentru S.C. STARO SRL, transmis catre S.C. STEF EDIL CDP S.R.L prin Protocol de transmiterea proprietatii /09.11.2020/19.05.2021 si Contract de v.-c. nr. 1128/25.08.2020, zona studiata este incadrata in P.U.G.- UTR 1- Zona centrala, in subzona M2.

La solicitarea S.C. STARO S.R.L. si S.C. STEF EDIL CDP S.R.L, s-a studiat prin P.U.Z. o Suprafata studiata = 0,8100ha, care cuprinde relatiiile cu zonele invecinate ale Suprafetei proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L = 0,2885ha, propusa pentru reglementare de schimbarea subzonei functionale din M2 (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2^E) in L3 (subzona locuintelor colective medii (P + 3^E - 5^E) situate in ansambluri preponderant rezidentiale -

înălțimea maximă admisibilă pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6^F si maxim P+10-12^E).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiata la nivel de P.U.G. al municipiului Piatra Neamt, aprobat prin HCL 74/2019.

Concomitent cu documentatia de fata se intocmesc studii de teren:

Studiu topo vizat de O.C.P.I. si Studiu geotehnic verificat Af.

Documentația a făcut obiectul Certificatului de urbanism nr. 665 / 01.09.2020 si Aviz de oportunitate nr. 31 / 17.05.2021 emis pentru S.C. STARO SRL, transmis catre S.C. STEF EDIL CDP S.R.L prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1128 / 25.08.2020 si prin Protocol de transmiterea proprietatii / 09.11.2020.

Avize obtinute la Faza P.U.Z.: Aviz de oportunitate, Avize utilitati: Compania Judeteana APASERV pentru racord canalizare si alimentare cu apa, S.C. PUBLISERV S.A. pentru canalizare pluviala, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., Aviz Delgaz Grid pentru gaze naturale si alimentare cu energie electrica. Alte avize: Agentia pentru Protectia Mediului Neamt, Directia de Sanatate Publica Neamt, Comisia pentru fluidizarea circulatiei in municipiul Piatra Neamt, Biroul rutier-IPJ Neamt, Inspectoratul de protectie civila Neamt, Inspectoratul pentru situatii de urgenta Neamt, Consiliul Judetean Neamt.

1.4. ACTE NORMATIVE PE BAZA CARORA S-A ELABORAT DOCUMENTATIA

- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000
- Legea nr. 350/2001/2020 privind Amenajarea teritoriului si urbanism cu modificarile si completarile ulterioare / 2020
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 (republicata) - Regulament general de urbanism
- Legea nr. 287/2009 - Codul civil - Sectiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615
- Legea locuintei 114/1996/2019 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002
- Legea mediului 292/2018
- Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu si protectie civila, HGR 862/2016- Categorii de constructii / adaposturi protectie civila
- H.G. nr. 571/2016 – Aprobarea categoriilor de constructii si amenaj. care se supun avizarii privind securitatea la incendiu
- Normativ P118/1/2013 –privind securitatea la incendiu
- Normativ proiectare si executare adăposturi de protecție, ,
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
- Legea 448/06.12.2006 (republicata) privind protectita si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona proprietatii SC STEF EDIL CDP SRL, formata din loturile NC 65867, NC 65868 cuprinde:

- teren liber de constructii si constructii cu regim actual de inaltime P, construite in anii 1975-1977-2004 cu destinatia hala productie, depozitare material textile, pavilion administrativ, in stare buna de functionare propuse pentru desfiintare
- in vecinatatea zonei studiate se afla ansamblul de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E / S+P+10E (avand subsoluri si demisoluri spatii), proprietati private, apartamente in blocuri de locuinte colective construite in anii 1970-1980, localizate perimetral Str. Orhei si Str. Aleea Viforului.

Ansamblu residential existent are in mod izolat spatii comerciale si de servicii situate la parterul blocurilor, prin schimbarea destinatiei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform PUG Municipiul Piatra Neamt, zona studiata este incadrata in intravilan, cu permisiunea de construire, terenul nu se afla in lista monumente istorice sau zona de protectie a acestora, cu

folosinta actuala de curti industriale si edilitare. Zona de studiu a actualului P.U.Z., cuprinde Suprafata proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L = 0,2885ha, din totalul Suprafetei studiate = 0,8100ha. Amplasamentul este situat in estul municipiului, fiind incadrata in UTR 1 – Zona centrala, subzona **M2** (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand

regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2E). Ansamblul residential, existent în perimetrul studiat, se află în subzona funcțională în L3 (subzona locuințelor colective medii (P + 3^E - 5^E) situate în ansambluri preponderant rezidențiale - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele în ansambluri existente este minim două niveluri peste media construcțiilor învecinate P+6^E și maxim P+10-12^E). Proprietatea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., cu suprafața de 2885,00mp formată din două loturi NC 65867, NC 65868 se învecinează:

- nord-est – Str. Aleea Viforului – proprietate domeniul public NC 50954
 - proprietate domeniul public NC 50954
- est - proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt
- vest - Str. Orhei, proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt
- sud - proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt
 - proprietate privată NC 55895 - Ivanov Nicolae

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii, nefiind pericol privind riscurile naturale, conform studiului geotehnic întocmit. Terenul este situat în plan orizontal, prezintă stabilitate generală și locală, nefiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecări de teren) sau inundații, nu prezintă accidente subterane prin beciuri, hrube, umpluturi cu grosimi mari, nu se află în zona supusă unor riscuri naturale. Municipiul Piatra Neamt este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stanisoara. În partea de Est a localității Piatra Neamt se află muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absolută și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ îngustă a paraului Cuejdiu. Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrita, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrita XII.1.053.00.00.0. în investigațiile executate prin 2 foraje, până la adâncimea de 7,50 m. S-a întâlnit roca de fundare la -6,50m. Nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost întâlnit la -3,40m supusă unor infiltrații minime de 0,30m-0,40m / 24 ore. Din punct de vedere a florei și vegetației, zona are un microclimat de vegetație, format din spații verzi de tip urban, cu arbori, arbuști, gazon, flori de cultură și vegetație spontană pe terenul liber de construcții și perimetral căilor de circulație.

Clima este de tip temperat-continentală, influențată de relieful montan, a Munților Stanisoara și Tarcaului între care se interpune culoarul Bistritei. Temperatura medie anuală este 8,2°C. Precipitațiile multianuale sunt 545 mm¹. Numărul mediu al zilelor cu soare este 67%. Numărul mediu al zilelor cu precipitații lichide este 106,3 zile/an, iar al precipitațiilor solide sunt în medie 300 ore/ an. Direcția predominantă a vântului este de la NV și N, cu viteză medie de 3,5M/S.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

Vecinătatea spre latura de nord-est este ocupată de Str. Viforului, proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamt, strada amenajată cu două benzi, permițând accesul în două sensuri spre toate blocurile ansamblului de locuințe existent.

La limita de vest se află Str. Orhei, având patru benzi de circulație și îmbrăcăminte asfaltică în foarte bună stare de exploatare, marginită de trotuare modernizate, spații verzi de tip urban.

Accesul spre proprietatea studiată este asigurat cu o ramificație având îmbrăcăminte asfaltică, situată la intersecția dintre Str. Aleea Viforului și Str. Orhei, pe domeniul public al municipiului.

Dezvoltarea circulației carosabile pe Str. Orhei, s-a făcut la nivelul de circulații rutiere și pietonale modernizate, cu acces la spațiile de producție-depozitare, pe proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., NC 65867 și NC 65868 din Str. Orhei.

Prezentăm fotografii pentru situația existentă



Acces existent din Str. Orhei si Str. Alea Viforului spre amplasament NC 65867, NC 65868



Blocuri existente:

Bloc V3 – Regim de inaltime D+P+4E (+demisol tehnic) si sediu de firma P+1 - calcan

Bloc T2 – Regim de inaltime S+P+10E (+subsol tehnic), care are dispuse apartamentele astfel incat pe fatada principala spre vest, exista dispuse simetric la extremitati, pe ambele capete ale fatadei, cate 6,00m de calcan + un rand ferestre bucatarie + un rand ferestre de baie.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Categoria de folosință actuală a terenului NC 65867, NC 65868, proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. este de curți industriale si edilitare.

Terenul invecinat spre nord est, vest, sud este domeniul public al municipiului Piatra Neamt si o proprietate privata.

Situatia existenta se evidentiaza in plansa U1, analiza tipului de proprietate asupra terenurilor fiind evidentiate în planșa U4 si forajele fiind evidentiate in plansa Plan de situatie - Studiu geo.

Pentru amplasamentul proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. studiat, se evidentiaza indici de control: POT existent= 65,00%, CUT existent = 1,30.

Fondul construit al proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. are structura-stare: corpuri C1, C1, C2, C3 nedurabil / buna, medie, si corpuri C4, C5 –nedurabil / rea. Toate corpurile se vor desfiinta.

Fondul construit al zonei studiate in afara proprietatii, format din blocuri de locuinte colective existente, cu regimul de inaltime D+P+4E, S+P+10E, este durabil si stare f. buna.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Incadrarea existenta in Zona functionala M2, desi in zona exista un ansamblu larg de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E, P+9E si S+P+10E	Reconversie subzona functionala M2 in L3 (locuinte colective D+P+6E/ D+P+8E/ D+P+10E +Terasa partial circulabila)
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fond construit are structura-stare: C1,C1,C2, C3 nedurabil / buna, medie si corp C4, C5 nedurabil/ rea	Cresterea fondului construit locuinte colective corespunzatoarea cerintelor moderne de locuire
Circulatii auto si pietonale	Circulatii si Acces din Str. Orhei spre proprietati, existente si degradate. Platforma carosabila degradata in incinte. Accesul si iesirea autovehiculelor spre si de pe proprietate, este adiacent intersectiei Str. Orhei cu Str. Aleea Viforului fiind incorect dimensionat, amplasat si semnalizat.	Sistematizare verticala, ziduri de sprijin, pe proprietate. Se propune acces numai pentru intrare pe proprietate din Str. Orhei si iesire de pe proprietate prin Str. Aleea Viforului, reconfigurare alei carosabile, trotuare, spatii verzi, parcarri in incinta pentru locatarii noului bloc si completare parcarri pe domeniul public pentru locatarii blocurilor existente. Semnalizare rutiera corecta.
Rețele utilitati	Exista rețele edilitare pe proprietate, subdimensionate, lipsa partial a solutiei de canalizare pluviala pe proprietate.	Extindere si modernizare rețele utilitati si canalizare pluviala, existente pe proprietate, in incinta.
Probleme de mediu	Emisii de praf si zgomot datorita construirii, emisii de zgomot pe Str. Orhei.	Masuri de protectia mediului, mentinerea si diminuarea nivelului de zgomot si prafuri, in timpul executiei. Mentinerea si cosmetizarea spatiilor verzi existente in lungul Str. Orhei si plantari de spatii verzi amenajate pe terenul proprietate spre Str. Orhei, mentinand perdea verde contra zgomotului de pe Str. Orhei.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

In zona si pe proprietate exista rețele de echipare tehnico-edilitara:

- retea alimentarea cu apa potabila
- retea canalizarea menajera
- retea canalizarea apelor pluviale pe Str. Orhei.
- retea agent termic combustibil gazos presiune redusa ol 4”
- rețele electrice aeriene si subterane de 0,4kw si 20kw
- retea de telecomunicatii

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Prin functiunea propusa, proiectul nu are impact negativ asupra mediului in context transfrontalier.

- **Calitatea climatului**

Clima Municipiului Piatra Neamt este potrivita si adecvata locuirii, dezvoltării așezărilor umane, datorita lipsei fenomenelor extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi puternice).

Clima are caracter temperat - continental influențată de relieful montan și specificul culuarului Cracău- Bistrița.

Direcția dominantă a vînturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepartarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimica Săvinesti, situată spre sud-est față de amplasamentul studiat, la cca 20 Km.

- **Calitatea aerului**

Prin încetarea producției la multe din fabricile municipiului, agenții poluanți sunt reduși în ultimii ani, fata de perioada cand functionau mai mult platforme industrial in zona. Conform „studiului monografic - Piatra Neamt” zona se situează în arealul „foarte slab poluat”.

Agentul de poluare rezulta din noxele autovehiculelor (CO₂, PbO), a crescut in ultimii ani, mai ales in zona arterelor principale: B-dul Decebal, B-dul Traian, Str. Mihai Eminescu.

Str. Orhei, fiind intens circulata, influenteaza calitatea aerului fiind necesara pastrarea de spatii verzi de protectie perimetral trotuarului, pe latura blocurilor de locuinte colective, aflate in studiu, in prezenta documentatie.

- **Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orasului existind rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pânzele freatice. Conform studiilor întocmite, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al fiecărui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

- **Calitatea solului**

In prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului prin existența unor măsuri urbane de gestionare ecologică a deșeurilor, prin existența rețelei de canalizare

- **Protectia nivelului fonic**

In prezent nivelul fonic al zonei este sub 30 Db. Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri și de protecție a locuintelor aflate adiacent str. Orhei, prin perdele de vegetatie decorative de tip urban. .

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Tendința de crestere a fondului construit locativ si dezvoltarii urbane in zonele situate semi-central ale municipiului si exprimarea dorintei proprietarilor de a investi in acest tip de functiune, demonstreaza cererea populatiei pentru locuinte colective si justifica propunerile prezentei documentatii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza studiilor facute anterior si concomitent cu PUZ-ul in lucru, argumenteaza oportunitatea extinderii zonei functionale de locuinte si lucrari aferente acestora, in perimetrul studiat, controlat, etapizat, conform prezentei documentatii urbanistice ce cuprinde reglementarile urbanistice necesare, descrise in Memoriu si Regulamentul de urbanism intocmit ca parte integranta.

Actuala documentatie s-a intocmit de comun acord cu autoritatile locale prin Avizul de Oportunitate, Avizatori de utilitati, Agentia pt. Protectia Mediului Neamt, D.S.P. Neamt, Inspectoratul Politiei rutiere Neamt, I.S.U. Neamt si investitori. S-au intocmit studii de teren (Studiu topo si Studiu geotehnic) si s-a aplicat legislatia in vigoare: HGR 525/1996- Regulament general de urbanism, Legea nr. 350/2001/2020- Amenajarea teritoriului si urbanism, Legea nr. 287/2009 - Codul civil –Sectiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615, - Legea 24/2007 (actualizata) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Legea locuintei 114/1996/2019, Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002, Legea mediului 292/2018, Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu si protectie civila, HGR 862/2016- Categorii de constructii / adaposturi protectie civila, Normativ proiectare si executare adaposturi de protecție, O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Legea 448/06.12.2006 (republicata) privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, H.G. nr. 571/2016 – Aprobarea categoriilor de constructii si amenaj. care se supun avizarii privind securitatea la incendiu, Normativ P118/1/2013 –privind securitatea la incendiu, Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 – 2000

-Reglementarile impuse ca urmare a studiilor de fundamentare si legislatie in vigoare:

-Incadrarea in localitate, cu evidentierea aspectului visual urban al zonei studiate prin modernizarea cadrului construit existent, propunerea unei constructii noi (bloc de locuinte colective avand parterul ocupat partial de spatii cu alta destinatie), integrate ca volum in ansamblul urban al municipiului Piatra Neamt si al ansamblului de locuinte colective existent pe Str. Orhei si Str. Aleea Viforului. Se impune pentru amplasamentele descrise, modernizarea fondului construit existent prin prezenta fondului construit propus, completat cu dispunerea de circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, retele edilitare, studiate intr-un tot unitar si adaptate la cerintele moderne ale populatiei si dezvoltarii municipiului. Este necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura.

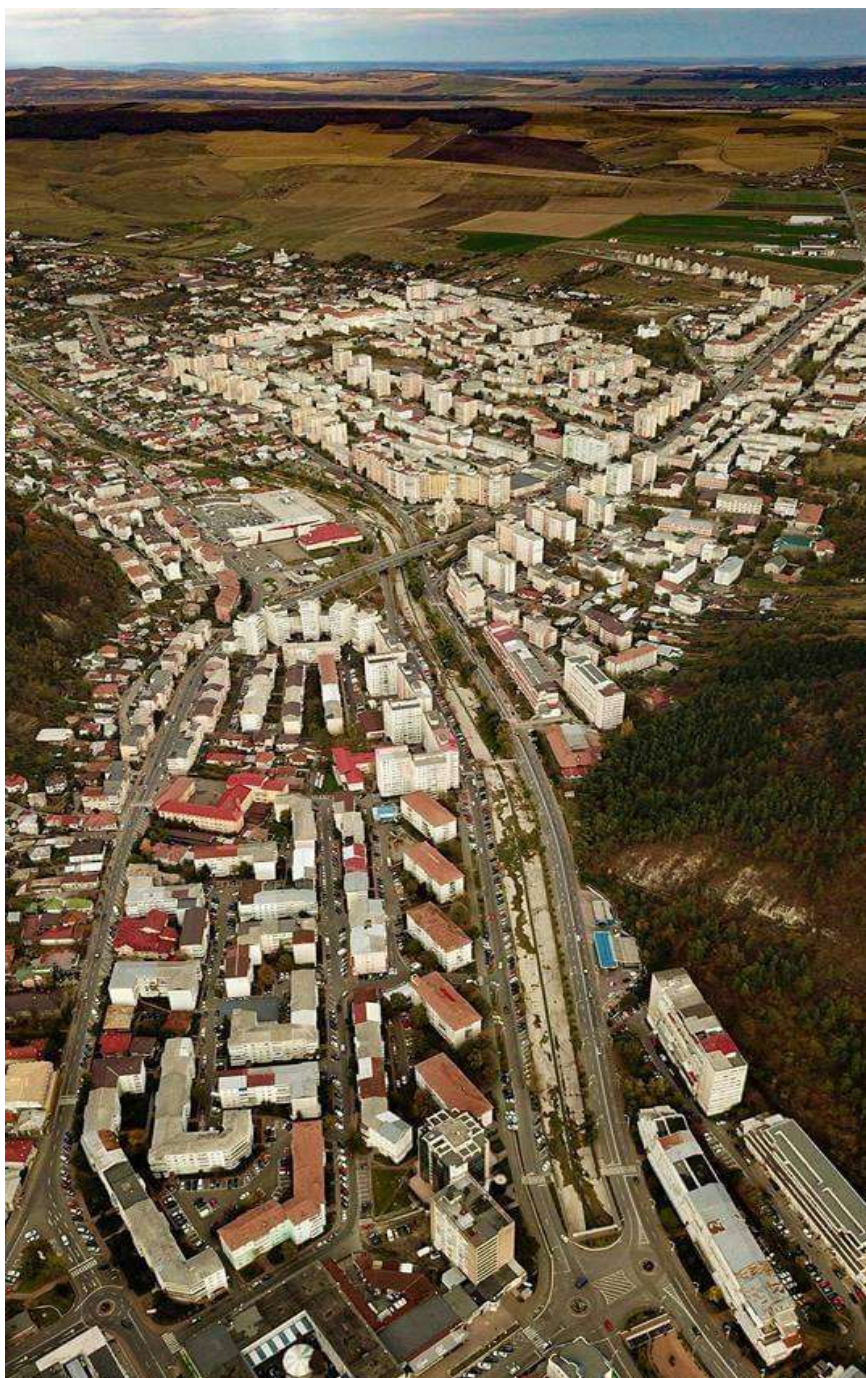
Anexam imagini, preluate cu drona, ale ansamblului de locuinte edificat pe Str. Orhei in anii 1975-1980, constituit din volume cu regimuri de inaltime D+P+4E, D/S+ P+5E, D/S+P+9E, D/S+P+10E.

Ansamblul de locuinte colective amplasat intre versantul avansat spre Str. Orhei al muntelui Pietricica, de la proprietatea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. si pana la podul carosabil de la intersectia cu Str. Mihai

Vitezul din cartier Darmanesti, va integra cu usurinta volumul edificabil propus pentru construire pe Strada Orhei, cu regim de inaltime treptizat D+P+6E+Terasa partial circulabila / D+P+8E+Terasa partial circulabila / D+P+10E+Terasa partial circulabila, cu respectarea volumetriei impuse de reguli de compozitie si Studiul de insorire.

Se poate observa ca arhitectul initial al ansamblului a propus o alternare compozitionala pentru volumele existente D+P+4 si D/S+P+9 /10. Constructia propusa se va integra in ansamblul urbanistic creat initial pe Str. Orhei atat din punct de vedere al regimului de inaltime cat si al imaginii de ansamblu, introducand elemente de arhitectura actuala.

Se poate observa din imaginea preluata cu drona, ca volumele blocurilor existente pe strada Orhei, cu regim de inaltime P+9/P+10+terasa partial acoperita, se echilibreaza, fiind accente de inaltime ca si volumul blocului propus de S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., cu regim de inaltime D+P+6+ Terasa partial circulabila / D+P+8 +Terasa partial circulabila /D+ P+10+Terasa partial circulabila, care se va integra in jocul de volume existent.



Vedere generala a ansamblurilor de locuinte situate pe Str. Orhei, Str. Petru Rares, B-dul Dacia, Str. Mihai Vitezu

Se poate observa actuala constructie cu regim de inaltime P, proprietatea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., propusa pentru demolare, in locul careia constructia propusa va echilibra volumele cu regim de inaltime D/S+P+10 situate pe B-dul Dacia, Str. Orhei, Str. Mihai Viteazu.



Vedere spre latura de nord a ansamblului de locuinte situat pe Strada Orhei



Vedere spre ansamblului de locuinte situat pe Strada Orhei de la pasarela spre versantul Pietricica

-Impactului obiectivelor asupra circulatiei zonale va fi unul pozitiv sub aspect urban

Amplasamentul studiat format din NC 65867 si NC 65868 dispune de un acces existent din Str. Orhei, propus pentru reconfigurare astfel:

Se propune separarea sensului accesului carosabil pe proprietate NC 65867 si NC 65868 de sensul carosabil de iesire de pe proprietatea NC 65867 si NC 65868 in studiu, pentru descongestionarea fluxului de masini in zona:

- se pastreaza accesul carosabil existent dinspre Str. Orhei pe limita de vest a proprietatii, cu reconfigurarea acestuia, avand un singur sens, numai de intrare pe NC 65867 si NC 65868; astfel s-a ingustat platforma actuala a accesului, ramanand la 4,00m numai pentru intrare, marginit de trotuare cu latimea de 1,20m – 3,50m, pentru a se realiza corect circulatia pietonilor, dirijati spre trecerile de pietoni propuse, care in acest moment nu exista; se va semnaliza rutier;
- se propune asigurarea iesirii de pe amplasamentul studiat NC 65867 si NC 65868, pozitionat pe latura de nord-est, spre Str. Aleea Viforului, cu un sens de latime 4m, bariera, trotuar, spatii verzi;
- se va asigura accesul si circulatia corecta pe proprietate pentru: masina pentru evacuare deșeuri, masina de pompieri, masina salvare, pentru emergenta;
- masina de gunoi are H=2,70m si se propune sa fie manevrata cu spatele spre intrarea in demisol; camera pentru tomberoane fiind situate la intrarea in demisol, nu este necesar sa se intre cu masina de gunoi in demisol; gunoiul menajer se va dispune de catre locatari in saci de plastic si in EUROPUBELE cu sortare dirijata, pentru evitarea disconfortului;
- se propune retragerea gardului existent situat pe latura de nord-est a proprietatii NC 65867 si NC 65868, incorect amplasat pana la limita cadastrala corecta a proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., lasand libera o parcela pe care se propun 5 locuri de parcare de resedinta, pentru blocurile existente, in folosul Primaria Piatra Neamt. S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. va amenaja pe cheltuiala proprie accesul si iesirea pe amplasament. Se propune reconfigurarea trotuarelor si trecerii de pietoni, cu rezolvarea corecta a circulatiei pietonale pe domeniul public, prin asociere S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. cu Primaria Piatra Neamt, pe cheltuiala S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.;

- asigurarea si crearea de posibilități de acces pietonal si carosabil la locuinte pentru locatari persoane cu dizabilitati, conform Legea 448/06.12.2006 republicata privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000, Convenția ONU privind Drepturile Persoanelor cu Dizabilități, ratificată de România în anul 2010 și de Uniunea Europeană în 2011, ce susțin creșterea incluziunii persoanelor cu dizabilități în cadrul comunității prin promovarea, protecția și asigurarea exercitării depline și în condiții de egalitate a tuturor drepturilor și libertăților fundamentale ale omului de către toate persoanele cu dizabilități; între principiile/obligățiile stabilite de Convenție. pentru a da posibilitatea persoanelor cu dizabilități să se bucure pe deplin de toate drepturile și libertățile fundamentale ale omului; prin *accesibilitate*, Convenția înțelege eliminarea tuturor obstacolelor și a barierelor în calea participării depline a persoanelor cu dizabilități în toate domeniile, asigurarea în condiții de egalitate cu ceilalți a accesului la mediul fizic, transport, și la alte facilități și servicii furnizate publicului larg.

Impactului obiectivului asupra mediului urmareste creșterea calității condițiilor de viață confortabila:

- **sporirea gradului de confort** in locuintele noi propuse;
- **asigurarea cresterii calitatii vietii** prin amenajari cai carosabile si pietonale, loc de joaca, cosmetizare spatii verzi existente, ce vor proteja spațiile rezidențiale față de cele de circulație carosabilă și pietonală, dispunere de noi spatii verzi pe amplasament;
- **se asigura depozitarea gunoaielor si ridicarea acestora in/din** incapere special amenajata in demisol pentru constructia propusa;
- **cresterea calitatii aerului si vietii** prin reglementări ale spatiilor verzi de tip urban, prin pastrarea si cosmetizarea vegetatiei existente in lungul Strazii Orhei si perimetral amplasamentului (arbori, arbusti, gazon, flori de cultura); se vor dispune noi suprafete de spatii verzi in lungul Str. Aleea Viforului, in suprafata mai mare decat suprafata inventariata in Registrul spatiilor verzi; amenajarea de tip urban a acestora, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura;
- **diminuarea indicilor de zgomot urban fata de nivelul actual, prin** dispunerea de spatii verzi arbusti pe latura de nord est a amplasamentului, spre blocul T2.
- **amplasarea constructiei propuse si volumetria acesteia s-a facut în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuintei (se depaseste cerinta unui procent de însorire de min. 2ore/zi si min. 1,30h pe data 21 dec.) - conform studiu de insorire atasat prezentei documentatii;**
- **utilizarea materialelor de construcții, dimensionarea fluxurilor** se vor face în concordanta cu normele de protecție a mediului, normele sanitare si PSI în vigoare.
- **Conform Aviz de oportunitate nr. 31/17.05.2021. constructia propusa pe lot NC 65867 si NC 65868 va avea H max. 35,50m (CTA). Conform Plan Reglementari urbanistice distanta fata de toate constructiile inconjuratoare este > ½ din inaltimea cea mai mare.**
- **utilizarea materialelor de construcții, dimensionarea fluxurilor** se vor face în concordanta cu normele de protecție a mediului, normele sanitare si PSI în vigoare.

Reglementari referitoare la terenuri, lucrari de proiectare, lucrari de executie:

-folosinta terenului care este proprietatea domeniul public al municipiului, situat in afara proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.: -se propune retragerea gardului existent situat pe latura de nord-est, incorect amplasat, pana la limita cadastrala corecta a proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.pentru a lasa libera o parcela pe care Primaria Piatra Neamt va putea amplasa 5 locuri de parcare de resedinta, pentru blocurile existente, cu pastrarea regimului juridic al domeniul public al municipiului (aceste 5 locuri nou create pe teren proprietatea domeniului public, vor putea fi inchiriate de catre locatarii blocurilor existente); executarea acestor 5 locuri de parcare se va face prin grija Primariei Municipiului Piatra Neamt;

- reconfigurarea accesului existent din Str. Orhei spre proprietate, prin lucrari de dispunere o cale de acces cu latime 4,00m (1 sens intrare) trotuare, spatii verzi, semnalizare rutiera si 1cale iesire de pe proprietate spe Str. Aleea Viforului cu latime 4,00m pe domeniu public al municipiului se vor realiza cu costuri asigurate de catre S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., prin asociere cu Primaria Municipiului Piatra Neamt si obtinerea Autorizatiei de construire pentru proprietar Primaria Piatra Neamt, **cu pastrarea regimului juridic domeniul public al municipiului.**

- dispunere 1 bariera intrare si 1 bariera pt.iesire pe terenul proprietate S.C.STEF EDIL CDP S.R.L

- construirea unui gard si ziduri de sprijin corespunzatoare sigurantei in exploatare, situate pe proprietatea sa, vor fi in sarcina proprietarului

- se vor respecta masuri de protectie utilizatori;

- se vor utiliza numai material de constructii si finisaje admise si agementate;

- se vor asigura lucrari si măsuri pentru amenajarea sistematizare verticala: ziduri de sprijin, spații verzi, rampe pentru preluare diferente de nivel pe cai de acces si trotuare;

- se vor stabili si respecta măsuri pentru protecția mediului;

- se vor asigura si aplica măsuri de protecție pentru normele sanitare, P.S.I.;

- se va respecta codul civil față de vecinătăți;

- se vor asigura racorduri si bransamente la retele tehnico-edilitare;

- lucrari conexe: organizarea lucrărilor de șantier.

- In sustinerea lucrarilor propuse pe teren proprietate publica a Primariei Piatra Neamt, SE VOR RESPECTA URMATOARELE ARTICOLE DE LEGI, NORMATIVE si PUG municipiul Piatra Neamt:

1. In conformitate cu Legea 350/2020 privind amenajarea teritoriului și urbanism se aplica articolele:

Art. 13

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;

Art. 31

(2) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

(3) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectate prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară.

2. In conformitate cu H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (republicata) se aplica urmatoarele sectiuni si articole:

SECȚ IUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 33: Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Art. 34: Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ANEXA nr. 4: ACCESE CAROSABILE

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.....

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare

ANEXA nr. 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

3. In conformitate cu Legea 24 / 2007 actualizată și republicată -Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, care reglementează administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, în vederea asigurării calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației, **retinem următoarele articole, pentru care facem următoarele referiri la propuneri din prezenta documentație:**

Art. 2 - Statul recunoaște dreptul fiecărei persoane fizice la un mediu sănătos, accesul liber pentru recreere în spațiile verzi proprietate publică, dreptul de a contribui la amenajarea spațiilor verzi, la crearea aliniamentelor de arbori și arbuști, în condițiile respectării prevederilor legale în vigoare.

Art. 3 - Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

Art. 4 - d) fâșie plantată – plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;”

Aplicare in prezenta documentatie: se propune remodelarea spatiilor verzi aflate pe domeniul public al municipiului Piatra Neamt, in suprafata > fata de cele existente dar neamenajate = 1104,52mp + 33,00mp (propuse pe domeniul public) = 1137,52mp > 1104,52mp spatii verzi existente in Registrul spatiilor verzi, prin pastrarea si cosmetizarea vegetatiei existente spre Str. Orhei, plantarea de plante decorative si gazon pe proprietate spre Str. Orhei, dispunerea unei perdele verzi pe latura de nord est a proprietatii, spre Str. Aleea Viforului, pentru asigurarea confortului locatarilor blocului T2, reducerea zgomot si praf provenit de la traficul auto;

Art. 5 - Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice au următoarele obligații:

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcții provizorii sau permanente zonele inventariate ca spații verzi

Aplicare în prezenta documentație: pe terenul supus actualei remodelări se afla arbori, arbuști, aranjamente florale sau plante; lucrările propuse se referă la lucrări de circulație rutieră și pietonală în incintă, la parcuri și spații verzi, care vor spori siguranța în exploatare și calitatea urbanistică.

Art. 6 – Persoanele juridice au următoarele obligații:

a) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;

b) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu cele ale autorităților centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;

c) să nu diminueze suprafețele inventariate ca spații verzi.

Aplicare în prezenta documentație: lucrările propuse pentru spații verzi asigură integritatea, refacerea și îngrijirea, se fac propuneri de îmbunătățirea amenajării acestora; se va păstra suprafața de spații verzi inventariate Sexistenta = 1104,52mp, la care se adaugă propuse pe domeniul public=33,00mp și propuse pe proprietatea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., Sspații verzi = 441,00mp. Rezultă un total de spații verzi menținute și propuse = 1578,52mp.

Art. 7 - Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

Aplicare în prezenta documentație: se respectă toate aceste puncte.

Art. 8 - (1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

Art. 12 - (2) Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.

(3) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.

(4) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

Art. 16 - (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul unităților administrative, prin constituirea registrelor locale ale spațiilor verzi, pe care le actualizează ori de câte ori intervin modificări.

Art. 17 - (1) Obligația organizării și conducerii registrelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale.

(2) Registrul local al spațiilor verzi este un sistem informațional care cuprinde datele tehnice ale tuturor spațiilor verzi conform indicilor de calitate și cantitate.

Art. 18 - (4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Aplicare în prezenta documentație: propunerile de amenajare a accesului de intrare pe amplasamentul studiat de pe proprietate publică a Primăriei municipiului Piatra Neamț, nu

schimba destinația, dar lucrările propuse vor îmbunătăți calea de acces, parcarile și spațiile verzi, acestea fiind în avansată stare de degradare și greu de utilizat.

Art. 19 - (1) Activitățile de administrare și gospodărire a spațiilor verzi subordonate autorităților administrației publice locale sunt finanțate din bugetul local pentru:

a) cheltuielile legate de regenerarea, paza și protecția spațiilor verzi și pentru tratamentele fitosanitare recomandate de unitățile fitosanitare locale pentru protecția plantelor;

In conformitate cu REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM – MUNICIPIUL PIATRA NEAMT

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.9. Derogarea privind interzicerea schimbării destinației și reducerea suprafețelor spațiilor verzi

o constituie lucrările pentru utilitate publică, fiind permisă amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu...dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

Aplicare în prezenta documentație: se păstrează destinația, se păstrează spațiile verzi existente, pe același amplasament, se dispun noi spații verzi pe latura adiacentă Str. Aleea Viforului și Str. Orhei, cu prioritate pentru protecția locatarilor.

5.3. Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori stramutarea spațiilor verzi. Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Aplicare în prezenta documentație: lucrările propuse pentru spații verzi păstrează destinația, asigură integritatea, refacerea și îngrijirea, se fac propuneri de îmbunătățirea amenajării acestora; se va păstra aceeași suprafață de spații verzi inventariate Sexistenta = 1104,52mp < Spropusa = 1104,52mp + 33,00mp = 1137,52mp (suprafața spațiilor verzi remodelate, plantate).

5.11. Parcaje – Se interzice autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, dacă acestea nu se pot asigura în incinta proprietății, și dacă nu există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotărâri ale Consiliului Local Municipal pentru utilitate publică.

6.20. Parcaje - Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotărâri ale Consiliului Local Municipal, la propunerea Comisiei municipale de fluidizarea circulației și promovate de către primar, conform legii.

Parcarea autovehiculelor se admite, de regulă, în zone special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu poliția rutieră.

Aplicare în prezenta documentație:

- parcajele necesare funcționării imobilului propus sunt asigurate pe terenul proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

- parcajele propuse pe domeniul public al municipiului (5 cocuri de parcare) se vor realiza datorită retragerii gardului de pe latura de nord a proprietății, la limita corectă conform actelor de proprietate deținute de S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.. Acestea vor fi în proprietatea Primăria Piatra Neamț și vor completea necesarul de locuri de parcare al blocurilor existente în afara proprietății S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. rezultând S amenajată 5 parcuri = 75,00mp.

- parcajele propuse pe amplasamentul proprietate și pe domeniul public se vor amplasa conform planurilor atasate și descrierilor prezentei documentații Faza PUZ și după obținerea Autorizației de construire.

Respectarea și aplicarea în proiectarea a Caracteristicilor geofizice ale amplasamentului:

a. Date climatice Conform CR 1-1-4-2012 – încărcări date de vânt, construcția se încadrează în zonă cu presiunea de referință a vântului mediata pe min. 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență, 0,50 kPa. Conform codului de proiectare "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-3-2012 din 27.12.2005- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $S(0,k) = gz=2 \text{ KN/mp}$.

b. Date seismice (cf. P100-1/2006):

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: E
- accelerația de proiectare a terenului este $ag = 0,25g$
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Categoria de importanță a construcției stabilită conform Ordinului M.L.P.A.T. București nr. 31/ N din 2 oct. 1995 este "C"- Normală.

c. Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

STRATIFICATIA TERENULUI²

Pentru verificarea stratificatiei terenului din amplasamentul indicat de beneficiar, au fost executate investigatii specifice constand din observatii si cartari geologice in teren si in aflorimente (deschideri geologice) si (avand in vedere si lucrarile anterioare executate in zona, cat si uniformitatea litologica a formatiunilor geologice) 2 foraje geotehnice pana la adancimea maxima de 7,50 m, conform planului de situatie. Lucrarile au fost executate cu instalatia de foraj TesCar CF 4 (instalatie proprietate Geo Project SRL).

Litolostratigrafia, dupa datele din foraje si analizele de laborator, are urmatoarea desfasurare.

Forajul F1 ³			
Cota strat 0,00	Grosime [m]	Nivelul apei [m]	Descriere litologica
0,10	0,10	m. 3,40	Beton/Asfalt
1,50	1,40		Umplutura: Argila maronie, cu alicarie
3,00	1,50		Argila prafoasa nisipoasa cu rar pietris, neagra, plastic consistenta / moale, cu substante organice
6,50	3,50		Pietris nisipos, rar bolovanis
6,80	0,30		Pietris argilos nisipos, rar bolovanis
7,50	0,70		Roca de fundament: Argila marnoasa, cenusie, plastic vartoasa / tare

Forajul F2			
Cota strat 0,00	Grosime [m]	Nivelul apei [m]	Descriere litologica
0,10	0,10	m. 3,40	Beton/Asfalt
1,00	0,90		Umplutura: Argila cenusie-neagra, cu pietris, bolovanis, alicarie, cu substante organice
3,80	2,80		Argila prafoasa nisipoasa cu pietris, rar bolovanis, cenusie-neagra, plastic consistenta / moale
5,00	1,20		Pietris nisipos, rar bolovanis
5,20	0,20		Argila prafoasa cu rar pietris, rar bolovanis, cenusie-neagra, plastic consistenta / moale
6,50	1,30		Argila prafoasa cu rar pietris, rar bolovanis, cenusie-maronie/negricioasa, plastic consistenta / moale
7,00	0,50		Roca de fundament: Argila marnoasa sistuoasa, neagra, tare

	Pamanturi fine
	Pamanturi grosiere
	Roca de fundament

Concluziile studiului geotehnic recomanda fundatii pe piloti si cuva izolata. Proiectantii recomanda tratarea cu atentie a sistemului de canalizare pluviala, prevazut cu statie de pompare.

3.2. Prevederile PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 665/ 01.09.2020 emis pentru S.C. STARO S.R.L, zona studiata este incadrata conform P.U.G. in UTR 1 – Zona centrala M2 (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2^E) si se propune schimbarea subzonei functionale in L3 (subzona locuintelor colective medii (P + 3^E - 5^E) situate in ansambluri preponderant rezidentiale - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6^E si maxim P+10-12^E), situate in afara zonei protejate.

Zona in studiu este situata in apropiere de un ansamblu rezidential important al municipiului. Pe zona studiata exista teren ocupat de constructii propuse pentru demolare, in vecea amplasarii noului imobil de locuinte colective si lucrari aferente acestuia in incinta. Apropierea de Str. Orhei si Str. Aleea Viforului reprezinta un avantaj, datorita facilitatii utilizarii accesului existent din reseaua de circulatii publice si pentru racordare la retelele tehnico-edilitare. De asemenea situarea în cadrul municipiului, cu acces rapid la zona turistica si centrala, fac investitia propusa deosebit de atractiva.

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt, prin prezenta documentatie se propune Schimbarea subzonei functionale din M2 in L3, pentru indeplinirea unor indicatori urbanistici echilibrati pentru amplasamentul in studiu.

Subzona functionala M2 - subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2E ;

Utilizari admise M2 – locuințe individuale sau cuplate, cu maxim P+2^E; case de vacanta cu regim de inaltime P+1^E - P+1^E+M; pensiuni turistice P – P+1^E+M –P+2^E; sport și recreere în spații libere sau acoperite; lăcașuri de cult.

Utilizari admise M2 cu conditionari - se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de institutiile de invatamant, pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; toate functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

Utilizari interzise M2: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activitati industriale si prestari servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu exceptia anexelor; depozitare en gros; stații reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti; curățătorii chimice cu exceptia celor ecologice; platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului – M2

- P.O.T. maxim 40%

- CUT maxim = 1,2 (mp ADC/mp.teren)

- inaltimea maxima admisa va fi, pentru:

- locuințe individuale sau cuplate, cu maxim P+2E

- 12,5m la coama;

- case de vacanta cu regim de inaltime P+1^E

- 10,0m la coama;

- pensiuni turistice, unitati cazare turistica P+1E+M

- 12,5m la coama

Subzona functionala L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+5E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate

Utilizari admise L3: - sunt admise următoarele utilizări: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui.

Utilizari admise cu conditionari L3: - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; se admit accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective existente P+4 niveluri, conditionat de asigurarea insoirii constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit functiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul, cu următoarele condiții : cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,0 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari; se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste 40-70 apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, si la.alte etaje; se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

Utilizari interzise L3 - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2; se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizarii pentru depozite, alimentație publică, comert, prestari servicii, in spatii de locuit; se interzic următoarele lucrări:

construcții pentru activități productive; curățătorii chimice; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozități de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului - L3

POT maxim = 70% (blocuri cu functiuni mixte)

CUT maxim accente (P+10-12^E) = 6,6 (mp ADC/mp teren)

- **înălțimea maximă admisibilă** pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6^E si maxim P+10-12^E; în cazul în care înălțimea nu depășește distanța dintre constructii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu ½ din inaltimea constructiei cele mai inalte;

- constructiile inalte P+10-12^E sunt conditionate de asigurarea însoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati si se va prezenta justificarea configurației de ansamblu printr-un studiu de însorire, ținându-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfasurare stradala).

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt - ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR - L3 -

- conform normelor în vigoare; staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de est, in teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale ale municipiului. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este limitata de prezența construcțiilor adiacente. Terenurile libere de constructii se vor amenaja cu spații verzi și plantate, după terminarea investiției propuse. Este imperios necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura.

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE L3 - cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,0 mp;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

Pe terenul proprietate se propun loc de joaca pentru copii, inconjurat de spatii verzi.

Calculam pentru **83 apartamente x 2,5 locatari x 2mp spatiu verde = 415mp** suprafata minima de spatii verzi. Pe amplasament s-a identificat o suprafata de 441mp spatii verzi, conform Plansa Reglementari urbanistice U2 si Plansa Plan de situatie-mobilare urbana – U0. Se va mentine si se propun spre amenajare o suprafata de **441,00mp spatii verzi** dispuse in paralel cu Str. Orhei si perimetral pe amplasamentul proprietate, in incinta, pentru cu rol decorativ si de protectie fonica, stimuland sanatatea locatarilor.

Propunerile de amenajare cu spatii verzi ca utilitate publica a terenului proprietate publica a Primariei municipiului Piatra Neamt, cu S=32mp aferente celor 5 locuri de parcare propuse in afara amplasamentului proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. se vor executa de catre proprietar, Primaria municipiului Piatra Neamt.

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru amplasamentul studiat exista acces carosabil si pietonal, modernizat. Se impune modernizarea fondului construit existent completat cu identificarea unor terenuri pentru dispunerea de noi spatii de parcare, modernizarea trotuarelor, pietonalelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare in intre blocurile existente si in incinta.

La data intocmirii prezentei documentatii exista acces din Str. Orhei spre amplasamentul proprietate NC 65867, NC 65868.

In incinta se va organiza spatiul cu platforme dalate, rampe acces pt. parcare;

In zonă funcționează rețeaua de transport auto locală, care are capacitatea de prelua surplusul de călători generat de investiția propusa.

Circulatiile si locurile de parcare, in incinta proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. necesare functionarii blocului de locuinte propus se vor face strict pe terenul proprietate. Se vor construi 83 unitati locative apartamente si garsoniere cu S< 100mp. Conform Avizului de oportunitate, proiectantul a apreciat initial un numar de 70-79 apartamente. Avand in vedere ca exista solicitari in piata imobiliara si de garsoniere, s-a redus numarul de apartamente, adaugand garsoniere si s-au calculat 83 de apartamente si garsoniere. La parterul imobilului se va dispune o suprafata de 323mp spatii comerciale si alte functiuni complementare la, pentru care se propune organizarea circulatiei auto si pietonale in incinta, accesurile carosabile si pietonale, locuri de parcare in demisol si suprateran, astfel incat sa se faciliteze accesul

cilentilor, locatarilor, interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, salvarii, masina de colectare deseuri menajere la spatiile aferente si parcar.

Diferentele de nivel se vor prelua prin sistematizare verticala prin studierea cu punct de plecare cota +325,40 NMN (cota absoluta teren amenajat pe amplasament) si implicit cota +327,00 NMN (cota absoluta la nivelul parcarilor supraterane), cota + 327,20 NMN (cota absoluta pentru cota +/-0,00), cota -323,80 NMN (cota absoluta pentru demisol).

Se propune separarea sensului accesului carosabil pe proprietate, de sensul carosabil de iesire de pe proprietatea in studiu, pentru descongestionarea fluxului de masini in zona:

- se pastreaza accesul carosabil existent dinspre Str. Orhei pe limita de vest a proprietatii, cu reconfigurarea acestuia, avand un singur sens, numai de intrare; astfel s-a ingustat platforma actuala a accesului, ramanand la 4,00m numai pentru intrare, marginit de trotuare cu latimea de 1,20m – 3,50m, pentru a se realiza corect circulatia pietonilor, dirijati spre trecerile de pietoni propuse, care in acest moment nu exista; se vor amenajata trotuare, spatii verzi si se va semnaliza rutier;

- se propune asigurarea iesirii de pe amplasamentul studiat separat de acces, pozitionat pe latura de nord est-spre Str. Aleea Viforului, numai pe un singur sens cu latimea de 4m si bariera, spre Str. Aleea Viforului, marginit pe o latura de trotuar cu latimea de 1,20m si pe o latura de spatii verzi;

- se va asigura accesul autoturimelor locatarilor beneficiari (inclusiv a persoanelor cu handicap asistate) la imobilele de locuinte colective existente si propuse;

- **latime bariera acces in incinta = 4,00m; - latime bariera iesire din incinta = 4,00m;**

- se va asigura accesul si circulatia corecta pe proprietate pentru: masina pentru evacuare deseuri, masina de pompieri, masina salvare, pentru emergenta;

- se propune retragerea gardului existent situat pe latura de nord-est, incorect amplasat pana la limita cadastrala corecta a proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.pentru a lasa libera o parcela pe care Primaria Piatra Neamt va putea amplasa 5 locuri de parcare de resedinta, pentru blocurile existente;

- S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. va amenaja pe cheltuiala proprie accesul de intrare pe amplasament si cu contract de inchiriere de la Primaria Piatra Neamt a terenului necesar iesirii de pe amplasament; accesul si iesirea pe amplasament;

- S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. in asociere cu Primaria Piatra Neamt va asigura pe cheltuiala proprie propunerea de reconfigurarea a trotuarelor si trecerii de pietoni, cu rezolvarea corecta a circulatiei pietonale pe domeniul public;

Se va dispune semnalizare rutiera, conform SR 1848-2011:



1. indicator de reducere viteza la 10 km/h pozitionat la intrarea pe proprietate pentru autovehiculele care folosesc incinta;



2. indicator de interzicere circulatie in ambele sensuri, dispuse la intrea si iesirea autovehiculelor spre Str. Orhei si dinspre Str. Aleea Viforului;



3. indicator de oprire obligatorie la iesirea de pe proprietate spre Str. Aleea Viforului si la iesirea din Str. Aleea Viforului spre Str. Orhei;



4. indicator de trecere de pietoni in dreptul accesului de intrare pe proprietate, continuat cu trotuar de asteptare lat de 3,20m si trecere de pietoni pe Str. Aleea Viforului; in dreptul blocului V3 se va dispune de asemenea trecere de pietoni;



5. indicator de interzis la stanga de pe Str. Orhei spre Str. Aleea Viforului pentru vehiculele care vin dinspre pasarela;



6. indicator de reducerrea vitezei de deplasare la 30km/h in apropierea intersectiei dintre Str. Aleea Viforului si Str. Orhei.

Parcari propuse in incinta

Pe amplasament s-a calculat numarul total de 86 locuri de parcare astfel:

- pentru 83 de locuri de parcare pentru 83 apartamente si garsoniere cu suprafata mai mica de 100mp, din care 60 locuri de parcare situate in demisol + 23 locuri de parcare situate suprateran;

- 3 locuri de parcare pentru personalul si vizitatorii spatiilor comerciale si alte functiuni complementare, aferente suprafetei de 323,00mp situate la parter (1 loc /100 mp pt. spatii comerciale conf. Reg. de Urb. 525/1996).

Din platforma de circulatie situata la intrarea pe amplasament in incinta se va asigura acces la rampa pentru parcarile situate la demisolul imobilului propus si separat rampa de acces spre parcarile supraterane situate pe laturile de sud-est ale incintei.

Accesul masinilor locatarilor spre parcare situata la demisolul blocului propus se va asigura cu o **rampa de acces** avand latimea de 5,80m / doua sensuri de circulatie (2x2,90m) / inclinatia de 9,8% pe o lungime a rampei de 13,60m. La limita superioara a acestei rampei se va prevedea o inclinare de 5% pe o lungime de 4,00m si plan orizontal pe toata platforma superioara, la cota+325,40 NMN (cota absoluta teren amenajat pe amplasament)

- **parcare situata in demisolul blocului propus**, va adaposti **60 locuri de parcare** pentru locatari, dispuse simetric fata de circulatiile interioare cu latimea de 5,50m (doua sensuri de circulatie).

- **parcari la nivelul solului**, se vor dispune **26 locuri de parcare**, cu dimensiune de 2,30m x 5,00m adiacente aleii carosabile cu dimensiunea de 6,00m, asigurandu-se manevrarea;

- rampa de acces la parcarile supraterane are o panta de 13.8%, o latime de 3,80m, distanta de la punctul maxim al rampei amenajate NMN +327,00 pana la cota inferioara a planseului balconului etajului 1, fiind de min. 3,50m, pentru accesul masinii de pompieri;

- parcarile sunt dispuse la o distanta de min. 5,00m de ferestrele locuintelor si 3,20m pna la ferestre spatii comerciale situate pe fatada posterioara;

Masurile prevazute vor asigura cerintele de securitate a circulatiei autovehiculelor locatarilor si masinilor de interventie (masina pentru evacuare deșeuri, masina de pompieri, masina salvare, pentru emergent), **a spatiilor de parcare in zona si pe amplasament, in conformitate cu legislatia in vigoare.**

- **circulatia pietonala** se va face pe trotuare cu latimea de 1,20m-1,80m-3,50m dispuse adiacent aleilor de circulatie carosabila, podest pentru acces in spatiile cu alta destinatie situate la parter si in incinta spre locul de joaca si recreere;

- **finisaje pentru alee carosabila** cu imbracaminte asfaltica marginita de borduri mici;

- finisaje pentru trotuare se vor utiliza dale din piatra slefuita;

- **scurgerea apelor pluviale** se va fi asigurata cu solutie de drenaj in lungul aleilor si parcarilor propuse ampasate pe laturile de sud-est.

Spatii verzi cu latimea de min. de 1,00m se vor dispune decorativ in incinta si perimetral;

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

Conform PUG Municipiul Piatra Neamt, zona studiata este incadrata in UTR 1– zona centrala M2.

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii, rezulta ca functiunea dominantă a zonei M2 (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2^E) se va schimba in L3 (subzona locuintelor colective medii (P + 3^E - 5^E) situate in ansambluri preponderant rezidentiale - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6^E si maxim P+10-12^E)

Suprafata zonei proprietate = 0,2885 ha apartinand S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. isi va schimba destinatia subzonei functionale din M2 in L3 .

In limitele studiate de prezentul PUZ cu suprafata totala de 0,8100 ha, S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. este proprietar pentru 0,2885ha. Proprietatea este ocupata de constructii care se vor demola.

Prin realizarea investitiei, beneficiarul si proprietarul terenului, **S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. propune construirea unui imobil care va avea destinatia de locuire, cu regim de inaltime treptizat D+P+6E+Tpartial circulabila / D+P+8E+Tpartial circulabila /D+P+10E+Tpartial circulabila si alte functiuni dispuse la parter pe o suprafata construita = 323,20mp din totalul de Sc= 861,55mp.**

În incinta vor fi amenajate circulatii carosabile si pietonale, locuri de parcare, spatii verzi, loc de joaca pentru copii.

Amplasarea investitiei preconizate se va realiza strict pe terenul proprietatea beneficiarului.

3.5.1.Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **L3** (subzona locuintelor colective medii (P + 3E - 5E) situate in ansambluri preponderant rezidentiale - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6E si maxim P+10-12E)
- **M2** (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2^E)
- „**T1**”- subzona cailor de comunicatii rutiere existente

Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Orhei si Alea Viforului, iar accesul pietonal se va face din pe trotuarul adiacent strazii menționate;

- „V1”-zone cu spatii verzi existente si propuse, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

Reglementarile zonale se referă la functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

3.5.2. Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil din Str. Orhei este existent, se propune reconfigurare si separarea accesurilor de intrare si iesire;
- pentru zona rezidentială propusă se vor organiza spații pentru parcare în incintă conform normativelor.
- accesul pietonal se va face pe trotuarele existente si propuse, adiacente strazilor existente, impreuna cu trotuarele de incinta;

3.5.3. Regimul de înălțime Conform Aviz de oportunitate nr. 31/17.05.2021

- proprietate NC 65867, NC 65868 - Steren = 2885,00 mp
- constructie noua propusa =

Locuinte colective D+P+6E+T/ D+P+8E+T/D+P+10E+T partial circulabila

-la parter sunt situate partial locuinte si partial spatii comerciale sau alte functiuni complementare

Hmax. D+P+10 = 35,50m / NMN 360,90 (de la CTA = NMN 325,40)

Hmax. D+P+8 = 29,55m / NMN 354,95 (de la CTA = NMN 325,40)

Hmax. D+P+6 = 23,65m / NMN 327,20 (de la CTA = NMN 325,40)

3.5.4. Finisaje

- **finisajele exterioare** -fatade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori alb, bej, gri, accente decorative caramiziu; tamplarie gri-antracit;
- învelitoarea tip terasa verde, partial circulabila, cu pergola retractabila;
- colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza cu ajutorul unui sistem de tubulatura interioara/exteroara mascata, si rigole perimetrare.

3.5.5. Volumetrie

Pentru noua constructii se vor realiza volumetrii simple, elegante, în armonie cu celelalte constructii din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcțiuni mai importante.

3.5.6. Sistemul de evacuare deseuri.

Salubritatea se va asigura, pentru proprietate, prin dispunerea in subsolul blocului a unei incaperi destinate deseurilor menajere, in vecinatatea caili de acces in demisol, ce vor fi evacuate prin contract cu societate de salubritate, autorizata.

Pentru igienizarea zonei punctul de colectare deșeuri se va realiza cu containere ecologice pe tipuri de deseuri. Platforma de amplasare va fi igienizata zilnic.

3.5.7.

BILANȚ TERITORIAL DE ZONA STUDIATA S=8100,00 MP	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe colective	0,120	14,81%	0,206	25,43%
teren liber neconstruit	0,100	12,34%	0,000	0,00%
spatii productie si depozit	0,188	23,20%	0,000	0,00%
loc de joaca si recreere	0,000	0,00%	0,007	0,86%
circulații carosabile și parcare	0,232	28,64%	0,336	41,48%
circulații pietonale,	0,060	7,43%	0,103	12,72%
spații verzi	0,110	13,58%	0,158	19,51%
TOTAL	0,810	100,00	0,810	100,00

3.5.8. INDICATORI URBANISTICI

- S teren proprietate studiata prin PUZ = 2885,00mp

Suprafete constructie propusa = Locuinte colective partial cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter

Sc parter propus = 862,00mp

Sc demisol = 1726mp

Sd propusa = 9936,00mp+284,00mp(balcoane si terase)=10220mp

S propusa trase circulabile = 210,00mp
83 unitati locative cu 1, 2, 3 camere < 100 mp
POT exist. = 65,23%, POT propus = 29,86 % - max. 30%
CUT exist. = 0,65, CUT propus = max. 3,52 – max. 4
Hmax. = 35,50m / NMN = 360,90 (de la CTA = NMN =+325,40)
S spatii comerciale si alte functiuni complementare la parter = 323,00mp
S construite propuse pt. demolare = 1882,00mp
S alei carosabile si parcuri propuse in incinta =1039,00mp
Nr. Locuri de parcare = 86 locuri din care 60 locuri in demisol, 26 locuri supratcran
S spatii verzi in incinta proprietate =441,00mp
S spatii verzi existente pe regimul spatiilor verzi = 1104,52mp
S spatii verzi pastrate si propuse pt regimul spatiilor verzi= 1104,52mp+33,00mp=1137,52mp
S trotuare propuse pentru amenajare, reamenajare pe domeniul public = 13,00+77,00 =90,00mp
S acces existent reamenajat =39,00mp; S iesire carosabila propusa =33,00mp;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea retelelor tehnico edilitare existente in zona studiata se va realiza prin investitia beneficiarului (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale) In prezent, in zona amplasamentului studiat, exista retea de distributie apa potabila, canalizare menajeră, energie electrică și gaz.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va asigura prin bransament existent pe amplasament si extinderea acetuia, conform breviar de calcul, la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor uzate menajere a obiectivului propus, se va asigura prin racord existent pe amplasament si extinderea acetuia, conform breviar de calcul, la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor pluviale ce se vor colecta de pe suprafata invelitorii, cailor de circulatie din incinta si va fi realizat cu un sistem de drenaj dispus pe laturile de nord si est.

Agentul termic pentru incalzire propus pentru utilizare este combustibil gazos, care va alimenta centrale individuale de apartament.

Retele de alimentare cu gaze exista pe proprietate si se vor redimensiona.

Retele electrice subterane si aeriene sunt existente pe proprietate si se vor redimensiona, pentru asigurarea puterii necesare viitoarei constructii.

Retele de telecomunicatii – nu este cazul.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Construcția propusa, prin funcțiunile ei nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.).

Pe amplasament, terenul prezintă o zonă de platou si o zona in panta pe latura de vest spre Str. Orhei. Ținând cont de configurația terenului și pentru a deranja creste nivelul de oxigen, se propune plantarea de vegetatie decorativa.

În ceea ce privește marsurile de protectie a mediului se vor rezolva separat pentru perioada de executie si perioada de exploatare.

Calitatea solului - In perioada de executie se va urmari cu atentie impiedicarea poluarii solului, cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare, epurarea și evacuarea apelor uzate vor fi preluate de canalizarea menajeră și pluvială locală propusă pe amplasament.

Se va proteja fonic mediul prin limitarea locului si orarului de funcționare ale șantierului.

Deseurile se vor gestiona si indeparta cu grija periodic de pe amplasament astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei.

Dupa finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

Pentru buna exploatare a imobilului dupa receptive, se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în parametri admisi. Se vor formula masuri 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, imperios necesar sa se amenajaze spatii verzi de tip urban, cu arbori, arbusti, gazon, flori de cultura.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Au fost identificate in zona teren domeniul public al municipiului Piatra Neamt, spatii verzi si cai de circulatie care se vor pastra si proteja.

Este necesara racordarea la căile de circulatie, extinderi și branșări la rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de proprietarul terenului, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit si spatiilor adiacente. Prin valorificarea potențialului zonei, datorită vecinătății cu o zone de locuire, se da posibilitatea exinderii cadrului construit modern, adaptat cerintelor actuale de confort si sanatate.

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al mun. Piatra Neamț si corespund cu politica locala de dezvoltare. Functiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie. Investițiile propuse sunt integral private și vor duce la creșterea numărului de spații de locuire noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe colective existente.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

PROIECTANT GENERAL – B.I.A. PANAITESCU ADINA

Coordonator urbanism P.U.Z. - arh. Dan Forea

Proiectant arhitectura si urbanism - arh. Adina Panaitescu

Proiectant accese si circulatii – ing. Andrei Podaru

Proiectant rețele tehnico-edilitare - ing. Vasile Brustureanu



VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

- 1.1 Rolul RLU
- 1.2 Baza legala a elaborarii
- 1.3 Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
- 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

PIESE DESENATE

NR. PLANȘĂ	TITLU PLANSA	SCARA
U0'	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1/5000
U 0	PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANA	1/500
U 1	SITUATIA EXISTENTA	1/500
U 2	REGLEMENTARI URBANISTICE - RELETE EDILITARE	1/500
U 3	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1/500
U 4	SITUATIA TERENURILOR	1/500



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT P.U.Z.**

**Bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter,
Schimbarea functiunii din M2 in L3
Str. Orhei, Nr. 10, Piatra Neamt
Initiator PUZ- SC STEF EDIL CDP SRL. - Neamt**

CAPITOLUL 1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul regulament reprezinta sistemul unitar de norme tehnice și juridice ce stau la baza documentațiilor în aplicare **Bloc de locuinte colective si spatii cu alta destinatie la parter, Schimbarea functiunii din M2 in L3 – Str. Orhei, Nr. 10, Piatra Neamt.**

R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentele reguli cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-au folosit:

- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000
- Legea nr. 350/2001/2020 privind Amenajarea teritoriului si urbanism cu modificarile si completarile ulterioare / 2020
- R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 (republicata) - Regulament general de urbanism
- Legea nr. 287/2009 - Codul civil - Sectiunea 1 – Limite legale: Art. 612-615
- Legea locuintei 114/1996/2019 - O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002
- Legea mediului 292/2018
- Ordin_129-2016- Avizare securitate la incendiu si protectie civila, HGR 862/2016- Categorii de constructii / adaposturi protectie civila
- H.G. nr. 571/2016 – Aprobarea categoriilor de constructii si amenaj. care se supun avizarii privind securitatea la incendiu
- Normativ P118/1/2013 –privind securitatea la incendiu
- Normativ proiectare si executare adăposturi de protecție, ,
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
- Legea 448/06.12.2006 (republicata) privind protectita si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012
- Reglementarea tehnica - Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" ind. GM 010 - 2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt aplicabile pentru întregul teritoriu ce face obiectul prezentului P.U.Z. si odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., constituie act de autoritate al administratiei locale.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Amplasarea noii construcții pe lot NC 65868, NC 65867 nu trebuie să afecteze integritatea mediului înconjurător natural.

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

2.1.1. Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei

- *Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului*

Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face în sistem centralizat în rețelele existente în zona și pe amplasamente.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate.

Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

- *Salubritate – generalități*

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, cu sortare prealabilă.

Blocul propus va avea dispusă la demisol incaperi cu destinația de depunere de către locatari a deșeurilor menajere. Nu va fi necesară dispunerea unei platforme gospodărești pentru pubele.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne cu roți sau cu saci menajeri din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea de către administrația locală a soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.1.2 Reguli pentru etapa de organizare a execuției și construire

În perioada de organizare a execuției se vor asigura toate măsurile pentru eliminarea activităților care pot prejudicia calitatea mediului ambiant. Materialele ce vor fi puse în operă se vor depozita pe o platformă în afara zonei de execuție.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiile geotehnice și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice să se facă fără să afecteze proprietățile învecinate.

Deșeurile rezultate din lucrările de construire și ambalajele materialelor vor fi colectate selectiv în recipiente speciale și transportate în locuri special amenajate, conform legislației în vigoare.

La finalizarea lucrărilor de construire se vor amenaja toate spațiile verzi conform prevederilor PUZ.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Orice construcție poate fi realizată doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară - parțial sau total, de către investitor. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.2.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili:

POT, CUT, Hmax. stabiliți prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

2.2.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării elementelor din Regulamentul General de Urbanism

- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea

riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

- asigurarea echipării tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
- autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
- autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

- autorizarea executarii lucrarilor se va face respectand prevederile prezentului RLU, care a fost intocmit Conform PUG municipiul Piatra Neamt pentru Subzona functionala L3 - subzona locuintelor colective medii cu P+3E - P+5E max P+12, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate

Utilizari admise L3: - sunt admise următoarele utilizări: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Utilizari admise cu conditionari L3: - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; se admit accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective existente P+4 niveluri, conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit functiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul, cu următoarele condiții : cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,0 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari; se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste 40-70 apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, si la.alte etaje; se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

Utilizari interzise L3 - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2; se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizării pentru depozite, alimentație publică, comerț, prestari servicii, in spatii de locuit; se interzic următoarele lucrări: construcții pentru activități productive; curățătorii chimice; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului - L3

POT maxim = 70% (blocuri cu functiuni mixte)

CUT maxim accente (P+10-12^E) = 6,6 (mp ADC/mp teren)

- **înălțimea maximă admisibilă** pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6^E si maxim P+10-12^E; în cazul în care înălțimea nu depășește distanța dintre constructii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu ½ din inaltimea constructiei cele mai inalte;

- constructiile inalte P+10-12^E sunt conditionate de asigurarea însoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati si se va prezenta justificarea configurației de ansamblu printr-un studiu de însorire, ținându-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfasurare stradala).

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt - ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR - L3 -

- conform normelor în vigoare; staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

2.3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)

- 4,00-m pana la balcoane, 5,10m pana la fatada blocului pentru corpuri D+P+10/D+P+6 fiind corpurile cele mai avansate;

- 7,10m pana la fatada blocului pentru corp D+P+8 fiind corpul cel mai retras

2.3.2. regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

- **regim de aliniere propus pentru constructie propusa pe lot NC 65868, NC 65867** – linia de demarcatie distanta intre axul Strazii Orhei si limita constructiei:

- distanta de la axul Strada Orhei pana la fatada bloc tronson D+P+10/D+P+8 = 17,80-17,70m si 16,90m izolat, pana la balcoane

- distanta de la axul Strada Orhei pana la fatada bloc tronson D+P+6 = 20,00m

- distanta axul Strada Orhei pana la podest tronson D+P+6 (necesar pentru acces in spatii cu alte functiuni, situate la partea acestui tronson) = 18,90m

2.3.4. retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil, precum asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale ale pompierilor.

- distanta de la blocul propus pana la limita proprietatii pe latura laterala spre nord-est = 13,00m

- distanta de la blocul propus pana la limita proprietatii pe latura laterala spre sud-vest = 11,50m

- distanta de la blocul propus pana la limita proprietatii pe latura posterioara spre sud-est = 19,20

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 din R.G.U.). Accesul auto pe amplasament are o deschidere de 4,00m. Accesul exista cu legatura directa in Str. Orhei.

- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (art. 26 din R.G.U.)

- reseaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Norm. departamental pentru elab. studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta—C 242 / 1993.

- organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si prezentei documentatii P.U.Z.

- terenul studiat are asigurat accesul auto si pietonal din Str. Orhei si Str. Aleea Viforului.

- in incinte sunt propuse, amenajare alei carosabile, pietonale, locuri de parcare pentru locatari conform plansa U2 –Reglementari urbanistice si Memoriu P.U.Z.

Se propune separarea sensului accesului carosabil pe proprietate de sensul carosabil de iesire de pe proprietatea in studiu, pentru descongestionarea fluxului de masini in zona:

- se pastreaza accesul carosabil existent dinspre Str. Orhei pe limita de vest a proprietatii, cu reconfigurarea acestuia, avand un singur sens, numai de intrare; astfel s-a ingustat platforma actuala a accesului, ramanand la 4,00m numai pentru intrare, marginit de trotuare cu latimea de 1,20m – 3,50m, pentru a se realiza corect circulatia pietonilor, dirijati spre trecerile de pietoni propuse, care in acest moment nu exista; se vor amenajata trotuare cu spatii verzi si se va semnaliza rutier;

- se propune asigurarea iesirii de pe amplasamentul studiat separat de acces, pozitionat pe latura de nord est-spre Str. Aleea Viforului, numai pe un singur sens cu latimea de 4m si bariera, spre Str. Aleea Viforului, marginit pe o latura de trotuar cu latimea de 1,20m si pe o latura de spatii verzi;

- se va asigura accesul autoturimelor locatarilor beneficiari (inclusiv a persoanelor cu handicap asistate) la imobilele de locuinte colective existente si propuse;

- **latime bariera acces in incinta = 4,00m; - latime bariera iesire din incinta = 4,00m;**

- se va asigura accesul si circulatia corecta pe proprietate pentru: masina pentru evacuare deșeuri, masina de pompieri, masina salvare, pentru emergenta;

- se propune retragerea gardului existent situat pe latura de nord-est, incorect amplasat pana la limita cadastrala corecta a proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.pentru a lasa libera o parcela pe care Primaria Piatra Neamt va putea amplasa 5 locuri de parcare de resedinta, pentru blocurile existente;

- S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. va amenaja pe cheltuiala proprie accesul si iesirea pe amplasament;

- se propune reconfigurarea trotuarelor si trecerii de pietoni, cu rezolvarea corecta a circulatiei pietonale pe domeniul public;

-folosinta terenului care este proprietatea domeniul public al municipiului, situat in afara proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.: -se propune retragerea gardului existent situat pe latura de nord-est, incorect amplasat, pana la limita cadastrala corecta a proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.pentru a lasa libera o parcela pe care Primaria Piatra Neamt va putea amplasa 5 locuri de parcare de resedinta, pentru blocurile existente, cu pastrarea regimului juridic al domeniul public al municipiului

(aceste 5 locuri nou create pe teren proprietatea domeniului public, vor putea fi inchiriate de catre locatarii blocurilor existente); executarea acestor 5 locuri de parcare se va face prin grija Primariei Municipiului Piatra Neamt;

- reconfigurarea accesului existent din Str. Orhei spre proprietate, prin lucrari de dispunere o cale de acces cu latime 4,00m (1 sens intrare) trotuare, spatii verzi, semnalizare rutiera si 1cale iesire de pe

proprietate spe Str. Aleea Viforului cu latime 4,00m pe domeniu public al municipiului se vor realiza cu costuri asigurate de catre S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., prin asociere cu Primaria Municipiului Piatra Neamt si obtinerea Autorizatiei de construire pentru proprietar Primaria Piatra Neamt, **cu pastrarea regimului juridic domeniul public al municipiului.**

- dispunere 1 bariera intrare si 1 bariera pt.iesire pe terenul proprietate S.C.STEF EDIL CDP S.R.L

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

2.5.1 autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte fonduri, este interzisă.

2.5.2 autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de investitorii interesați.

2.5.3 se interzice punerea în funcțiune a unei unități dacă nu are asigurată infrastructura edilitară;

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului;
- canalizarea apelor uzate: apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului;
- canalizarea pluviala se va realiza partial in sistem propriu prin lucrari de drenaj, partial se vor fi directiona prin pompare în rețeaua municipiului, pe Str. Petru Movila;
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă;
- energia termică: agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.
- gaze natural: alimentarea cu combustibil gazos se va face din rețeaua municipiului
- salubritate: platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa astfel încât să fie îndeplinite condițiile impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

2.6.1 Forma si dimensiunile terenului

Terenul existent permite amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante etc) si cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cat si celor neregulate.

Forma si dimensiunile terenului studiat corespund amplasarii construcțiilor proiectate (locuințe colective), asigurării acceselor carosabile si pietonale din drumul public, realizarii locurilor de parcare aferente functiunii propuse precum si a spatiilor verzi minim 2mp/locatar.

2.6.2 Regimul de inaltime al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)

Inaltimea maximă a constructiilor propuse, stabilita pe baza criteriilor de functionalitate, va fi:

- S teren zona studiata prin PUZ = 8100,00mp din care suprafata teren proprietate studiata pentru trecere in zona functionala L3 = 2885,00MP

- S teren proprietate studiata prin PUZ = 2885,00mp

constructie propusa = Locuinte colective

Sc propusa = 861,55mp

Sd propusa = 9936,00mp+284,00mp(balcoane si terase)= 10220MP +210,00mp (trase circulabile)+

POT exist. = 65,23%, POT propus = max. 30%

CUT exist. = 0,65, CUT propus = max. 4

Hmax. = 35,50m = NMN 360,90 CTA (de la cota CTA = NMN 325,40)

Locuinte colective **D+P+6E+T/ D+P+8E+T/D+P+10E+T partial circulabila**

Hmax. D+P+10 = 35,50m / NMN 360,85 CTA (de la CTA = NMN325,40)

Hmax. D+P+8 = 29,55m / NMN 354,95 CTA (de la CTA = NMN 325,40)

Hmax. D+P+6 = 23,65m / NMN 327,20 CTA (de la CTA = NMN325,40)

Se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

2.6.3 Coeficienti urbanistici

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin prezentul PUZ, ori prin ulterioare Planuri Urbanistice de Detaliu.

- **P.O.T. maxim – 30%**
- **C.U.T. maxim – 4,00**

2.6.4 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei (vezi art. 32 din R.G.U.)

Prescriptiile vor urmari:

- armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.);
- imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne;
- racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

2.7.1.1. pentru bloc de locuinte propus a se construi cu 83 unitati locative cu S< 100mp :

- **parcare situata in demisolul blocului propus**, va adaposti **60 locuri de parcare** pentru locatari, dispuse simetric fata de circulatia interioara, situata pe mijlocul spatiului subsolului, cu latimea de 5,50m / doua sensuri de circulatie.
- **parcari la nivelul solului**, se vor dispune **26 locuri de parcare**, cu dimensiune de 2,30m x 5,00m adiacente aleii carosabile cu dimensiunea de 6,00m, asigurandu-se manevrarea;
- parcarile sunt dispuse la o distanta de >5,00m de ferestrele locuintelor si 3,19m de spatiile comerciale.
- **din total 26 locuri de parcare situate suprateran, 23 locuri se vor folosi de catre locatarii apartamentelor si 3 locuri se vor folosi de personalul si vizitatorii spatiilor cu alte functiuni, situate la parterul tronsonului P+6/P+10, spatii cu suprafata construita =323,00mp (1 loc /100 mp pt. spatii comerciale conf. Reg. Urb. 525/1996).**
- **parcajele necesare functionarii imobilului propus sunt asigurate pe terenul proprietate S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.**
- **parcajele propuse pe domeniul public al municipiului (5 cocuri de parcare) sunt in proprietatea Primaria Piatra Neamt si completeaza necesarul de locuri de parcare al blocurilor existente in afara proprietatii S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.**
- parcarile atat pe amplasamentul proprietate cat si pe domeniul public se vor amplasa conform planurilor atasate si descrierilor prezentei documentatii Faza PUZ si dupa obtinerea Autorizatiei de construire.

2.7.2. Spatiile verzi si plantate

- 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 înierbate și plantate cu arbori și arbuști
- autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Conform P.U.G. municipiul Piatra Neamt ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE L3 - cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,0 mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

Pe terenul proprietate se propun loc de joaca pentru copii, inconjurat de spatii verzi. Pentru 83 apartamente x 2,5 locatari x 2mp spatiu verde = 415 mp suprafata minima de spatii verzi.

Pe amplasament s-a identificat o suprafata de 441mp spatii verzi, pe proprietatea S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. conform Plansa Reglementari urbanistice U2 si Plansa Plan de situatie-mobilare urbana –U0. Spatiile verzi dispuse in paralel cu Str. Orhei, pe perimetrul amplasamentului si in incinta pentru protectie fonica, decorativ si sanatatea locatarilor, se vor amenaja cu plante si iluminat decorativ.

Se propune un plus de 32mp spatii verzi situate pe domeniul public al municipiului Piatra Neamt.

2.7.3. Imprejmuiri Se vor respecta urmatoarele reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri la strada cu partea inferioara plina, iar cea superioara transparentă și dublate spre interior cu gard viu;
- gardurile dintre proprietari pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;

CAPITOLUL 3 - ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1 Unitati si subunitati functionale - Zonificare funcțională:

- **L3** (subzona locuintelor colective medii (P + 3E - 5E) situate in ansambluri preponderant rezidentiale - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele in ansambluri existente este minim doua niveluri peste media constructiilor invecinate P+6E si maxim P+10-12E)
- **M2** (subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+2 ^{E)}
- „**T1**”- subzona cailor de comunicatii rutiere existente
Se va reconfigua accesul carosabil existent pentru intrare din str. Orhei si se va realiza iesirea carosabila de amplasament spre St. Aleea Viforului; circulatiile pietonale se vor face pe trotuarele adiacente existente si propuse ale strazilor menționate si in incinta;
- „**V1**”-zone cu spatii verzi existente si propuse, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

Reglementarile zonale se referă la functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL – B.I.A. PANAITESCU ADINA

Coordonator urbanism P.U.Z. - arh. Dan Florea

Proiectant arhitectura si sistematizare - arh. Adina Panaitescu

