

PLAN URBANISTIC ZONAL

In vederea

**CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET, ACCESE AUTO SI
PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON
PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE
LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”**

Beneficiar:

S.C. REINVEST TRADE SERVICE SRL

pentru

Arimitioaie Rodica, Danielescu Roxana, Danielescu Dimitrie

Amplasament

Oras Tg Neamt –str Tudor Vladimirescu

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- U0. Plan de incadrare in zona
- U1. Situatia existenta
- U2. Reglementari urbanistice
- U3. Reglementari edilitare
- U4. Mobilare

I. DATE GENERALE

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
INVESTITIA "CONSTRUIRE MAGAZIN
PENNY MARKET, ACCESE AUTO SI
PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE
VERTICALA, RECLAME PE FATADA SI
IN PARCARE, PILON PUBLICITAR
LUMINOS, IMPREJMUIRE
PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, ORGANIZARE DE
SANTIER".**

Amplasament:

**Oras Targu Neamt, Strada Tudor
Vladimirescu.**

Beneficiar:

**S.C. REINVEST TRADE SERVICE SRL
pentru Arimitioaie Rodica, Danielescu
Roxana, Danielescu Dimitrie.**

Faza:

PUZ

Proiectantul general:

**S.C BIROU DE ARHITECTURA GELU
TUDORACHE SRL**
cu sediul in Bacau, Str.Nordului nr. 4
Jud. Bacau.
Tel: 0747186921

1.1 – PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru :

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”

1.2. Obiectivele PUZ

Intentia beneficiarului este de a realiza un **Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial - Supermarket. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al orasului Tg. Neamt

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiate, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General si R.L.U. Oras Tg. Neamt;
- Tema de proiectare;
- Ridicare topo;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

- Zona studiate face parte din U.T.R. 1- Zona centrala - oras Targu Neamt-la limita de est .

- Limitele U.T.R. 1 sunt :

E – U.T.R. 6 Zona industrială, Str Popa Sapca, U.T.R. 7 La Gara, Strazile Oituz, Obor, Abatorului si 9 Mai;
N-E – U.T.R. 8 Mahala, Str. Decebal;
N – U.T.R. 9 Pometea, Str. Marasesti;
V – U.T.R. 2 Tutuieni, Str. Plopului, U.T.R. 3 Sub Cetate, Str. Fundatura Plaiesului;
S – Raul Ozana.

Conform PUG Zonele functionale ale zonei centrale sunt:

L1 – Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare

L2 – Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare

IS – Zona pentru institutii si servicii

SP – Spatii protectie sanitara

C – Zona cai comunicatii (strazi)

TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara

- **L1 SI L2 - ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- **Funcțiunea dominantă** a zonei – locuirea
- **Funcțiunile complementare** admise ale zonei – Institutii si lucrari publice, comert, servicii, turism, mestesuguri, etc. care sa nu afecteze functiunea dominantă de locuire si care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.
- **Utilizari permise:** -constructii de locuinte sau functiuni complementare amplasate la strazile existente; constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei.
- **Utilizari permise cu conditii:**- comert, servicii, mestesuguri, activitati agricole care sa nu afecteze functia predominanta de locuire.
- **Interdictii temporare:**- Pe terenurile neconstruite cu interdictie temporara de constructii se vor realiza constructii pe baza de P.U.Z.
- **Interdictii permanente:** orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire, ferme agricole; amplasarea constructiilor in zonele de protectie a retelelor electrice, a conductelor de gaze natural fara acordul administratorului de retele;
- **Se interzice construirea** in zonele de protectie a drumurilor: DN – 13 m din ax, strazi principale – 9m din ax si strazi secundare – 7m si axul drumului.

- **Se instituie zona de protectie sanitara** de 50m de la cladirile scolilor, gradinitelor si dispensarelor.
- Pastrarea distantei de minim 2.00m intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii vecine conform Codului Civil.
- Respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- Se admite **regimul de inaltime**: (S)+P+M, (S)+P+1E+M, (S)+P+2E+M.
- **POT**-ul maxim va fi de max. 50%.
- **CUT**, poate fi: ~ 0,9 mp adc/mp teren, pentru P+2E+M; 0,6 mp adc/mp teren pentru P+1E+M; 0,3 mp adc/mp teren pentru P+M.

Potential de dezvoltare

Conform PUG –ului orasului Tg Neamt - “Directiile posibile de dezvoltare economica, potrivit P.A.T.J., includ orasul în zona teritoriala cu profil turistic - recreativ, cu gospodarii care corespund conditiilor pentru practicarea activitatilor de agroturism.

Comertul si serviciile sunt prezente datorita faptului ca Targu Neamt este un oras cu un potential turistic ridicat. Comertul este ramura în care mecanismele economiei de piata au patruns cel mai repede si în proportia cea mai mare. Ponderile cele mai mari în totalul serviciilor comerciale prestate populatiei sunt reprezentate de urmatoarele categorii de servicii: alimentatie publica si restaurante, cafenele, baruri, servicii financiare, servicii de salubritate, întretinerea si repararea autovehiculelor.”

2.2. Incadrarea in localitate.

Terenul studiat se afla situat in intravilanul orasului Tg. Neamt cu categoria de folosinta curti constructii, faneata si drum, si este amplasat in vecinatatea Primariei Orasului Tg Neamt si a sediului Politiei , avand numar cadastral 3225, numar Carte Funciara este 54651.

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea unui magazin de tip supermarket are suprafata totala de 3772mp si conform extrasului de carte funciara este compus din: 428mp +376 mp =804 mp- curti constructii, 315mp +2002mp =2317 mp – faneata si 394mp drum.

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai .

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea urmatoarele vecinatati:

- la Nord - Politia Tg. Neamt.
- la Sud - Proprietate privata
- la Est - strada Tudor Vladimirescu
- la Vest - Clubul Sportiv Scolar Tg Neamt ,sala de sport si terenuri de sport

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este plan, bun de fundare, neafectat de fenomenele fizico- geologice active.

2.4 Circulatia

Amplasamentul are acces auto si pietonal pe latura de est, din strada Tudor Vladimirescu, drum asfaltat cu cate o banda carosabila pe sens, cu trotuare si zona verde.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat se afla 4 constructii ce vor fi demolate, conform autorizatiei de desfiintare ,eliberata de Primaria Tg Neamt cu nr 136 din 29.09.2015.

2.6. Echiparea edilitara

Zona studiată prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare Pe terenul studiat nu exista majore probleme de mediu. Terenul este insa neingrijit, cu vegetatie crescuta dezordonat, neintretinuta si fara o sistematizare verticala corespunzatoare.

2.7.Probleme de mediu

Terenul liber de constructii este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta, iar restul de alei si platforme sunt degradate. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze correct apele meteorice. Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasarea în zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente în cartier cu produse de prima necesitate în conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubritza si îmbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile

Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter. El este doar partial vizibil dinspre nord si est, (centrul consacrat al orasului), fiind mascat la nord de cladirea Sediului Politiei si de cladirea cu functiune comert–servicii de vis-à-vis ,iar la est de sala de sport (cladire relativ noua) si de vegetatia inalta existenta si propusa .

Cladirea propusa se afla in zona de protectie a monumentului NT-II-m-B-10719- Gimnaziul Regina Maria –actualul Club Sportiv Scolar. Amplasarea, regimul de inaltime, mascarea de catre vecinatati si vegetatia inalta micsoreaza impactul asupra imaginii arhitecturale.

Pentru ca exista o zona de protectie sanitara instituita prin PUG se va avea in vedere ca la proiectarea centrului comercial sa se respecte restrictiile impuse din punct de vedere acustic.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ propus reglementarile urbanistice, in concordanta cu cele prevazute de PUG se vor stabili astfel:

3.2.1. Utilizari admise:

- servicii comerciale si de prestari servicii;
- comert en-detail si en-gros.
- Parcaje

3.2.2. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretinere auto;
- statii de distributie carburanti si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Constructii provizorii, cu exceptia organizarii de santier, pe perioada de executare a lucrarilor;
-

3.2.3 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Retragere fata de aliniament minim 7m. fata de axul strazii (limita de est – strada Tudor Vladimirescu – conform PUG.) Cladirea centrului comercial va fi amplasata la circa 12,60 m fata de limita de proprietate.

3.2.4 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim (vest) este de 2.00m conform Cod Civil, Regulamentul General al PUG oras Tg Neamt dar si RLU.
- Retragerea fata de limitele laterale este de 2.00m pe partea de sud, minim 2.40m la vest si circa 12.50 m pe partea de nord (sediul Politiei Tg. Neamt)

3.2.5. Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
- Centrul comercial propus va beneficia de un numar de 49 locuri de parcare.

3.2.6. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.

- Cladirea propusa are ca regim de inaltime Parter – inaltimea cladirii nu va depasi 5.50 m cu exceptia instalatiilor, a cosurilor sau reclamelor publicitare.

3.2.7. Aspectul exterior al cladirilor.

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

3.2.8 Conditii de echipare edilitara

Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice conform studiilor de specialitate .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei. Conform anexei 6 “Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.”
- Suprafata plantata este de 599mp – 15% din suprafata terenului studiat.
- Se va asigura o perdea de arbori spre vest –spre terenurile de sport ale Clubului Sportiv .Se va cauta o separare vizuala si acustica intre cele doua functiuni .

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Parcaje

- Prin natura investitiei propuse se propun parcaje corect dimensionate conform normativelor si anexei 5 al Regulamentului General de Urbanism.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Ambele accese, cel pietonal si cel auto sunt prevazute in partea de est a amplasamentului din strada Tudor Vladimirescu. Taseele pietonale vor fi separate

de cele auto si de deservire –serviciu. Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in aces sens.

3.4.3. Imprejmuiri

- Imprejmuirile vor fi cu inaltimi de maxim 2.00m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant ,agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strada Tudor Vladimirescu imprejmuirea va lipsi .

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

Funciunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert si sevicii.

Reglementarile din PUG se aplica si acestei zone.

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T.** propus =**32 %**

Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T.** propus =**0.32**

BILANT TERITORIAL PROPUS					
EXISTENT			PROPUS		
SUPRAFATA TEREN - 3772mp					
	mp	%		mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	176	4.66%	SUPRAFATA CONSTRUITA	1175	32%
SUPRAFATA DESFASURATA	176		SUPRAFATA DESFASURATA		
SUPRAFATA SPATII VERZI SI PLANTATE	-	-	SUPRAFATA SPATII VERZI SI PLANTATE	599	15%
SUPRAFATA CIRCULATII, ALEI, PARCARI	688	18.23%	SUPRAFATA CIRCULATII, ALEI, PARCARI	1998	53%
POT EXISTENT – 4.66% CUT EXISTENT – 0.046			POT PROPUS – 32% CUT PROPUS – 0.32		

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa** – rece se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de amenajare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala** a obiectivului va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera respectiv pluviala a zonei.
- Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.
- **Alimentarea cu energie electrica** - sursa de baza va fi reseaua de distribuie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in

urma asigurarii proiectarii de catre E ON SA a racordului si a achitarii tarifului de racordare.

- **Energia termica** – utilajele principale sunt sapte unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funciunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat .

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache