

PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN ZONA DE
LOCUINTE COLECTIVE, REGIM DE
INALTIME P+6”

Amplasament:

STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 35
JUD.NEAMT, ORAS TG. NEAMT
NR. CAD. 50252

Beneficiar:

SAPOJNIC ALEXANDRU si MORNEALA MARIA

Proiectant general:

S.C. TOPOPREST SRL PIATRA NEAMT

aprilie 2018

LISTA DE SEMNĂTURI

S.C. TOPOPREST S.R.L

**AFRASINEI MIRCEA
DIRECTOR**

**Sef Proiect:
Arh. cu drept de semnătură
O.A.R. – T.N.A. 2495
R.U.R. – Categori „D” – „E”**

arh. Eugen Alexandru Micșa



Colectiv de redactare:

ing. Apostol Sebastian

Urbanist Timotei Fecioru

geograf Idriceanu Costinel

ing. Miron Cristian

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 103/12.04.2018
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA INREGISTRATA LA O.C.P.I. NEAMT
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI NEAMT
- APASERV SA
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA NEAMT
- COMISIA TEHNICA NEAMT

VOLUMUL 2:

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERITORIALE
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 1: INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1:10000
PLANSA 2: SITUATIE EXISTENTA	SC. 1:1000
PLANSA 3: REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:1000
PLANSA 4: REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE, REGIM DE INALTIME P+6”**

Amplasament: str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. 35, oras Targu Neamt, jud. Neamt
nr. cad. 50252

Beneficiar : SAPOJNIC ALEXANDRU si MORNEALA MARIA

Proiectant general: S.C. TOPOPREST S.R.L.

Nr. proiect: ____/2018

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : APRILIE 2018

1.2. Obiectul lucrării

La comanda beneficiarilor, SAPOJNIC ALEXANDRU si MORNEALA MARIA, s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal pentru "schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona locuinte colective, regim de inaltime P+6” pentru amplasamentul in suprafata de 3001mp din str. 1 Decembrie 1918, nr. 35, oras Targu Neamt, jud. Neamt, nr. cad. 50252

Beneficiarii doresc amplasarea, pe str. 1 Decembrie 1918, nr. 35, oras Targu Neamt, jud. Neamt, nr. cad. 50252, a unui bloc locuinte, cu doua scari, regim de inaltime P+6.

Tema program pentru construirea obiectivului de investitie cuprinde urmatoarele capitole de lucrări:

- Amenajarea terenului;
- executarea lucrarilor de construire bloc locuinte, cu regim de inaltime parter + 6 etaje, realizarea de parcare, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare post-trafo, bransare la utilități, organizare de santier si amenajare accese auto si pietonale.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 103 din 12.04.2018** emis de Primaria oras Tg Neamt pentru construirea acestui obiectiv, care nu se incadreaza in cerintele unitatii teritoriale de referinta UTR 3 – Sub Cetate, este solicitata elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul care a generat P.U.Z., in suprafata de 3001mp , este situat in zona de sub Cetatea Neamtului, UTR 3,, cu acces din str. 1 Decembrie fiind proprietatea beneficiarilor, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara eliberat de BCPI TG NEAMT, la data de 27.03.2018, imobilul avand numar cadastral 50252

Amplasamentul studiat are asigurata alimentarea cu apa, energie electrica, gaze naturale prin intermediul retelelor publice de distributie existente de-a lungul str. 1 Decembrie.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona

- locuinte colective, regim de inaltime P+6;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona locuinte colective, regim de inaltime P+6" s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al orasului Tg Neamt si Regulamentul Local de de Urbanism al orasului Tg Neamt, respectiv prevederile pentru UTR 3 – “ Sub Cetate”, in care se propune incadrarea lui.
- Studiul geotehnic intocmit
- Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- Acte de proprietate/extras de carte funciara.
- Certificat de Urbanism nr. 103 din 12.04.2018.
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 103 din 12.04.2018.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- PUG oras Tg Neamt
- Certificat de urbanism nr 103 din 12.04.2018

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Târgu Neamț se numără printre vechile așezări din Moldova, cu vestigii arheologice din neolitic și din epoca bronzului. Cele mai vechi urme de locuire s-au găsit în așezările de la Lunca - Poiana Slatinei, Oglinzi - Cetățuia și Băi, care se află situate în preajma izvoarelor din sud-estul Culmii Pleșului. Aici s-a descoperit un bogat material ceramic care aparține culturii Starcevo-Criș (mileniul VI-V i.d.Hr.).

Cu o evoluție care a durat circa o jumătate de mileniu, această cultură a fost succedată de cultura ceramicii liniare și de cultura Precucuteni (mileniul V-VI i.d.Hr.), atestate prin siturile de la Târpești, Lunca, Oglinzi, Topolița, Davideni.

În secolul al XX-lea, creșterea în suprafață a fost realizată prin extinderea unor cartiere vechi și prin înglobarea la oraș a localităților suburbane Condreni, Humulești, Blebea și a Băilor Oglinzi, care în prezent aparțin administrativ de orașul Târgu Neamț.

Textura stradală a orașului exprimă etapele evoluției teritoriale și diversificarea funcțiilor. Centrul a evoluat spontan spre forma pieței alungite sau a pieței-stradă. În planul orașului se evidențiază două axe principale de circulație: una din direcția nord-est spre sud-vest, care străbate orașul ca o componentă a drumului național DN 15C, iar alta, pe direcția vest-est, cu legătură spre zona montană (DN 15B) și Valea Bistriței, sau spre drumul național de importanță europeană E85, cu legătură la Cristești. Aceste artere principale sunt dublate sau chiar triplate de străzi paralele.

Târgu Neamț este o așezare urbană tipic subcarpatică. Poziția sa la contactul dintre zona

montană și cea de deal și de podiș a determinat fizionomia și dezvoltarea orașului, cu caracteristici specifice.

Din punct de vedere geografic este situat în partea central-estică a României, în depresiunea Ozana-Topolița (Neamțului), pe cursul mijlociu al râului Ozana (Neamț), la o altitudine medie de cca. 365 m, marcând locul de intersecție al coordonatelor 47°12' latitudine nordică și 26°21' longitudine estică.

Pe harta județului Neamț, orașul este situat în partea de nord-est, la o intersecție de drumuri mari, circulate, de mare importanță economică și turistică.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla în intravilanul Oras Tg Neamt, în apropierea zonei centrale și beneficiază de acces auto din str. 1 Decembrie 1918. Astfel, cu acces dintr-o arteră majoră la nivelul localității și aflându-se într-o zonă cu locuințe individuale, amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării și accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord strada 1 Decembrie 1918
- Est, Sud Vest – proprietăți private;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geografic, orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României, în Depresiunea Neamț (Ozana-Topolița), pe cursul mijlociu al râului Neamț (Ozana), la o altitudine de circa 360 m, marcând locul de intersecție a coordonatelor geografice: 47°12' latitudine nordică și 26°21' longitudine estică, fiind cu aproximativ 250 km mai aproape de Polul Nord decât de Ecuator.

Pe harta județului Neamț, orașul este situat în partea de nord-est, în aval de confluența râului Nemțșor cu râul Neamț (Ozana), la o intersecție de drumuri mari și circulate, de mare importanță economică, turistică și strategică.

În partea de nord se învecinează cu comuna Răucești, la vest cu comuna Vânători-Neamț, la sud-est cu comuna Petricani și la est cu comuna Timișești.

Suprafața orașului Târgu Neamț – inclusiv localitățile componente: Humulești, Humuleștii Noi și Blebea – este de 4301 ha, din care 1761 ha teren arabil, 1128 ha pășuni, 496 ha păduri, 59 ha livezi și 1191 ha intravilan.

Orașul este situat în partea de nord-est a județului, la o intersecție de drumuri naționale, județene și comunale: DN 15B Poiana Teiului – Cristești, DN 15C Piatra Neamț – Vadul Moldovei, DJ 155I Târgu Neamț – Tupilați, DC 7 Târgu Neamț – Răucești – Ungheni și DC 171 Târgu Neamț – Oglinzi – Răucești.

Orașul Târgu Neamț se află la o distanță de 45 km de municipiul Piatra Neamț, 120 km de municipiul Iași și 60 km de municipiul Suceava.

De asemenea, orașul beneficiază de o stație C.F.R. din 1986, fiind legat de unul dintre principalele noduri de cale ferată, respectiv orașul Pașcani.

Arealul circumscris județului Neamț se încadrează, în macrozona cu magnitudinea seismică 6, în partea central-vestică dincolo de o linie orientată NNE – SSV care trece între Piatra Neamț și Săvinești. Sectorul nordic al județului (din care face parte și orașul Târgu Neamț), se încadrează în macrozona cu magnitudinea seismică 6, scara MKS, conform SR 11100/1-93 „Zonarea seismică a României”.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.

- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 350 kPa;

- Conform reglementării tehnice ”Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona

seismica caracterizata de acceleratia terenului $a_g=0,15g$ si perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

La data executiei forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterana a fost intalnita la adancimea de 3.80 m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic

2.4. Circulatia

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. 1 Decembrie 1918, artera majora la nivelul localitatii ce face legatura intre zona centrala si zona de vest a orasului, respectiv spre Cetatea Neamtului.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. 1 Decembrie 1918 are o latime carosabila de 12,00 m si este incadrata de doua trotuare de 2,00 – 2,70 m latime, fiind o strada de categoria a II-a.

Strada are canalizare pluviala si este asfaltata.

In limita imediata a zonei de studiu este stadionul Cetatea Neamtului, care are asigurat in spre str 1 Decembrie o parcare auto.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu sunt in momentul de fata constructii

Echipare edilitara

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv in imediata vecinatate a acestuia, de-a lungul str. 1 Decembrie 1918, fiind prezente retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si retea de distributie a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se initiaza de fapt o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona si posibilitatea de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat.

2.6. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal de locuinte si functiuni complementare.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe caile rutiere invecinate.

Se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidentiaza conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Obiectivul de investitie propus asigura o imbunatatire din punct de vedere a protectiei mediului, fata de activitatea derulata anterior in incinta.

2.7. Optiuni ale populatiei

Amplasamentul studiat este proprietate privata. Primaria orasului Tg Neamt, ca autoritati locale au rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si / sau dezbatare publica. Prezentul proiect va fi postat spre informarea opiniei publice pe website-ul Primariei orasului Tg Neamt, si se vor publica anunturi in presa locala.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indica faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Oras Tg Neamt, amplasamentul studiat face parte din UTR 3, " Sub Cetate". - subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P-P+2|E de tip urban, existente. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: institutii publice si servicii compatibile cu functia de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale, accese carosabile, parcaje, garaje si retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Indicatorii urbanistici prevazuti pentru UTR3.:

POT max = 40%;

CUT max = 0.20 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P;

CUT max = 0.40 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P+1E.

CUT max = 0.60 pentru loturi de 1000mp si regim de inaltime P+2E.

Inaltimea maxima a cladirilor in zona LM.u.este de P+2E+M, respectiv max. 10,00m la cornisa.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune o restructurare a spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

Se va avea in vedere faptul ca suntem in apropierea albiei raului Ozana, panza freatica fiind aproape de cota solului.

Deasemenea se va avea in vedere preluarea anumitor aspect arhitecturale ale zonei, fiind in apropierea monumentului Cetatea Neamtului, fiind in limita cu stadionul orasului, respective alte obiective turistice din orasul Tg Neamt

3.4. Modernizarea circulatiei

Astfel, conform solutiei agreate, in vederea asigurarii accesului la investitia propusa se va realiza un acces auto din str. 1 Decembrie 1918, neexistand impedimente in acest sens si mnici alte restrictii privind obiectibul propus a se realiza.

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a unui bloc de locinte si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1. schimbarea destinatiei terenului din subzona locuinte si functiuni complementare in subzona locuinte collective regim de inaltime P+6, respectiv **constituirea unui nou**

subUTR IS.3.1.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform PL. 3 - Reglementari urbanistice, astfel:

- min. 6,00m fata de aliniamentul str. 1 Decembrie 1918 / min. 15,00m fata de actualul ax al str. 1 Decembrie 1918;
- min. 3,00m fata de limita de SUD,
- min. 3,00m fata de limitele de EST si NORD

3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 60 %
- C.U.T. maxim propus = 2,5
- Regim maxim de inaltime: P+6E, Hmax coama = 22,0m.

BILANT TERITORIAL PROPUS

	SUPRAFATA TEREN PENTRU INVESTITIE	3001.00	m.p.	100%
	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA LA SOL	1800.00	m.p.	60%
	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	7.502.00	m.p.	2.5
	SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE, MINIM	300.00	m.p.	5%
	P.O.T. MAXIM PROPUS	60	%	
	C.U.T. MAXIM PROPUS	2.50		

Constructii si amenajari propuse

Beneficiarii intentioneaza sa realizeze pe terenul in studio un bloc de locuinte, cu regim de inaltime parter + 6Etaje, zone speciale pentru spatii verzi si dotari tehnico-edilitare. Se vor asigura locuri de parcare pentru locatari, o zona de joaca si o platforma special amenajata pentru depozitarea deseurilor.

BILANT TERITORIAL PROPUS - CONF. PL. NR. 6 - POSIBILITATI DE MOBILARE

INDICII INVESTITIEI PROPUSE			
	SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE INVESTITOR	3001.00	mp
CONSTRUCTIE :			
regim de înălțime: PARTER + 6 Etaje			
		PARTER	
	SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	1800,00	mp
	SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	7502,00	mp
	NUMAR LOCURI DE PARCARE	50	buc
	SUPRAFATA PAVAJE CAROSABILE, PIETONALE SI PLATFORME AMENAJATE PTR INVESTITIE	900,00	mp
	SUPRAFATA SPATII VERZI	300,00	mp
	P.O.T.	60	%
	C.U.T.	2.50	

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Decrierea solutiei constructive:

Structura:

- Fundatiile sunt de tipul fundatii directe, izolate sub stalpi, cu bloc de beton armat turnat monolit si pahar prefabricat. Suprastructura este alcatuita din cadre de beton armat prefabricat ; stalpii sunt incastrati in fundatii ; grinzile precomprimate reazema articulat pe stalpi. Pe grinzile precomprimate se aseaza tabla profilata autoportanta dimensionata pentru zona cu valoarea incarcarii din zapada corespunzatoare amplasamentului.

- Acoperisul este intr-o apa cu inclinare de 6.5% si va avea sistemul de acoperis din membrana termosudata si fixata mecanic peste termoizolatie rigida cu suport din tabla trapezoidala.

Arhitectura:

- Construire locuințe colective, regim de înălțime P+6E – cu structura pe cadre din beton armat monolit (planșee, stâlpi și grinzi) și cu închideri din beton celular autoclavizat (B.C.A) cu grosimea de 25 cm. De asemenea pentru realizarea confortului termic se propune izolarea termică a blocului de locuințe cu termosistem cu grosimea de 10 cm.

- Tâmplăria exterioară este din aluminiu/lemn stratificat cu ruperea punții termice.

Acoperis: sarpanta intr-o apa, inclinare 6.5%. Invelitoare din membrana FPO termosudata si fixata mecanic peste termoizolatie rigida cu suport din tabla ondulata.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente pe str. 1 Decembrie 1918.

○ **Alimentarea cu apa potabila**

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului, de-a lungul str. 1 Decembrie 1918.

Instalațiile de alimentare cu apa rece si calda menajera asigură alimentarea obiectelor sanitare. Parametrii de debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua de apa existenta in zona.

Apa calda se va prepara dupa cum urmeaza:

- apa calda necesara obiectelor sanitare din brutarie si din grupurile sanitare, se va asigura cu centrale termice pe gaz.

○ **Canalizare menajera**

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
-ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate separatorul de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare.

○ **Alimentare cu energie electrica**

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea magazinului retail propus,

se va realiza prin racordare la retea de distributie existenta pe str. 1 Decembrie 1918

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din retea de distributie existenta pe str. 1 Decembrie 1918 .

Apartamentele vor fi dotate cu centrale termice pe gaz.

○ **Gestionarea deeurilor**

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deeurilor.

Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele

Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protectia mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deeurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

criterii Pentru Determinarea Efectelor Semnificative Potentiale Asupra Mediului

Protectia calitatii apelor

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in retea de canalizare a orasului.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in retea de canalizare exterioara urmatoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC-urilor.
2. Ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

Nu exista ape uzate de tip tehnologic. Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compusi cu azot, materii in suspensie si alti compusi specifici.

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002, date fiind masurile constructive si tehnice aratate mai sus. Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii

107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente. Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia aerului

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivelor (cladiri cu destinatie comerciala si de servicii) sunt:

- Surse stationare nederijate - nu exista.
- Surse stationare derijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).
- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearcharizate CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcuri.

Din datele prezentate se evidentiaza ca emisiile atmosferice inregistrate pentru zona studiata sunt in principal gaze de ardere de la instalatii de mica sau medie putere (asimilabile instalatiilor rezidentiale).

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect a fost prevazuta realizarea de zone verzi.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia solului si a subsolului

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

Gospodarirea deeurilor generate pe amplasament

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile locatoarilor) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipiente separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Deoarece lucrarile ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Nu este aplicabila legislatia nationala sau comunitara in domeniu.

IV. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prin acest Planul Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Sef proiect,
Arh. Micsa Eugen



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul prezentei documentatii.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Regulamentul local de urbanism contine reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat urmatoarele:

- Planul Urbanistic General al Oras Tg Neamt si Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se mentioneaza ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate in suprafata de 3001mp, situata in Oras Tg Neamt, str. 1 Decembrie 1918 nr. 35 (nr. cad. 50252) si apartinand UTR 3, conform PUG Targu Neamt.

Prezenta documentatie are ca scop "schimbarea destinatiei terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona locuinte colective, regim de inaltime P+6", in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru investitia "bloc locuinte"

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriuzisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În situația în care clădirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil și nu se vor realiza goluri în fațadă, balcoane sau logii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unui acces auto, din str. 1 Decembrie 1918.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru locuitori, precum și cai de evacuare și intervenție în cazul unor situații de urgență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, canalizare, etc). Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. pentru clădiri și lucrări în incintă.

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

Se mențin caracteristicile parcelarului existent.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Se va avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ. In conformitate cu prevederile din Anexa nr. 6 la H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va asigura un minim de spatii verzi si plante de 2-5% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

- provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire;
- transparente si semitransparente pentru obiectivele finale, aflate in exploatare.

In situatia in care gardul va fi positionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea in interiorul UTR 3 a urmatoarei subunitati functionale:

- **SubUTR I.S.3.1 - subzona locuinte colective si functiuni complementare.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

SubUTR I.S.3.1 - subzona locuinte colective si functiuni complementare.

Zona este dedicata locuirii.

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- Locuinte colective cu regim de inaltime de P+6E
- comert de tip supermarket, etc cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000mp;

Utilizari admise cu conditionari:

- administrative - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- spatii de alimentatie publica;
- activitati manufacturiere;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- zona hoteliera

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Plan Urbanistic Zonal "Schimbare destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona de locuinte colective, regim de inaltime P+6, numar cadastral 50252 – Tg Neamt, jud Neamt

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor apartamentelor.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei Reglementari Urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 6,0m fata de aliniamentul str. 1 Decembrie 1918, respectiv min. 15,0m fata de actualul ax al str. 1 Decembrie 1918.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cat si respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0m. Amplasarea cladirilor va tine cont de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si de Normativul NP118/1998 privind siguranta la foc a constructiilor.

Circulatii si accese

Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate din str. 1 Decembrie 1918, conform plansei nr. 3 de Reglementari Urbanistice. In interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al clientilor la obiectivul de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accesul camioanelor pentru aprovizionare sau colectare a deseurilor.

Stationarea vehiculelor

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul studiat. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădiri.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform conform HGR 525/1996.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regim maxim de inaltime: P+6E, Hmax coama = 22,0m.

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Conditii de echipare edilitara

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spatii libere si plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, un minim de spatii verzi si plantate de 2-5% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuiri

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Catre strazi nu se va realiza imprejmuire. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,50m.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 60 % (in conformitate cu prevederile art. 15 si a anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996).

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 2,5 pentru P+6E.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Oras Tg Neamt, amplasamentul studiat face parte din UTR 3, subzona Lm.u. - subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P-P+2+M de tip urban, existente.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost incadrat in subzona functionala **IS. 3.1**, subzona institutii si servicii comerciale, cu reglementarile specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect,
Arh. Micsa Eugen

