

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„SCHIMBARE DESTINATIE
URBANISTICA TEREN ÎN ZONA
PENTRU SPAȚII COMERCIALE,
DEPOZITARE ȘI SERVICII”**

Amplasament:

**intravilan oras Tg. Neamt, str. Castanilor, nr. f.n., jud. Neamt,
nr cadastral 56075**

Beneficiar:

S.C. AMIPROD WOOD S.R.L.

Proiectant general:

S.C. TOPOPREST SRL PIATRA NEAMT

februarie 2019

LISTA DE SEMNĂTURI

Inginer AFRĂSINEI MIRCEA
– Director

Arhitect MICȘA ALEXANDRU EUGEN
– Șef proiect

Andrei Cojoc
- Cartografie digitală

Geograf IDRICEANU COSTINEL
- Urbanism

Inginer DRAGOȘ AFRĂSINEI
-Topografie

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 3/10.01.2019
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

STUDII

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

AVIZE

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI NEAMT
- APASERV SA - ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE
- EON - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- DELGAZ GRID - ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- COMISIA TEHNICA NEAMT
- ISU NEAMȚ

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

1A: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
2A: PLAN SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:1000
3A: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:1000
4A: REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:1000
4U: REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA	SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL „SCHIMBARE DESTINATIE URBANISTICA TEREN ÎN ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII”**

Amplasament: intravilan oras Tg. Neamt, str. Castanilor, nr. f.n., jud. Neamt,
nr cadastral 56075

Beneficiar : S.C. AMIPROD WOOD S.R.L.
Proiectant general: S.C. TOPOPREST S.R.L.

Nr. proiect: 195 / 2018

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : februarie 2019

1.2. Obiectul lucrarii

La comanda beneficiarilor, S.C. AMIPROD WOOD S.R.L., s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal pentru „SCHIMBARE DESTINATIE URBANISTICA TEREN ÎN ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII” pentru amplasamentul in suprafata de 42560 mp din str. Castanilor, nr. f.n, oras Targu Neamt, jud. Neamt, nr. cad. 56075.

Beneficiarii doresc amplasarea pe str. Castanilor, nr. f.n., oras Targu Neamt, jud. Neamt, nr. cad. 56075 unui complex comercial, spații depozitare, zone de servicii și birouri, cu regim maxim de inaltime S+P+1E+M.

În imediata vecinătate a acestui amplasament, respectiv latura Estică se dorește realizarea de locuințe colective (în blocuri) cu regim maxim de înălțime S+P+4E+M, regim de înălțime ce nu se modifică prin prezenta lucrare, respectându-se regimul tehnic impus de certificatul de urbanism, conform PUG aprobat.

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

- Amenajarea terenului;
- executarea lucrarilor de construire complex comercial, spații depozitare, zone de servicii și birouri, cu regim maxim de inaltime S+P+1E+M, realizarea de parcar, 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.
- Executarea lucrărilor de construire locuințe colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E+M, realizarea de parcar, 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. 3 din 10.01.2019** emis de Primaria oras Tg Neamt pentru construirea acestui obiectiv, care nu se incdreaza in cerintele unitatii teritoriale de referinta UTR 6 Zona industrială, este solicitata elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul care a generat P.U.Z., in suprafata de 42560 mp, este situat in zona de periferie, UTR 6 – Zona industrială, cu acces din str. Castanilor și din str. Lalelelor, fiind proprietatea beneficiarilor, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara eliberat de BCPI TG NEAMT, imobilul avand numar cadastral 56075.

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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinatiei terenului din zona Unitati industrial si depozitare in zona pentru Spații comerciale,depozitare și servicii, regim maxim de inaltime (S)+P+1E+M și partial în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime (S)+P+4E+M
- 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 URBANISTICA TEREN ÎN ZONA PENTRU SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII” 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 6 – “ Zona industrială”, 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. 3 din 10.01.2019.
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 3 din 10.01.2019.

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 3 din 10.01.2019

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția 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 î.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 î.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 – UTR 6 Zona industrială, în apropierea zonei centrale și beneficiază de acces auto din str. Castanilor și din str. Lalelelor. Astfel, cu acces dintr-o arteră majoră la nivelul localității și aflându-se într-o zonă cu Unități industriale și de depozitare nepoluante, amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării și accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.

Vecinătățile amplasamentului:

- Sud - strada Castanilor și proprietăți private NC 50041, NC 5752, NC 55751
- Nord – Strada Lalelelor și proprietăți private NC 52038, NC 53367
- Vest – Strada Lalelelor, proprietate privată NC 52032
- Est – Proprietăți private, Hara Vasile și NC 52403

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 : $P_{conv \text{ de baza}} = 350 \text{ kPa}$;

- Conform reglementării tehnice ”Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.

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

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizează din străzile Castanilor și Lalelelor.

Strada Castanilor este artera majoră la nivelul localității ce face legătura între zona centrală – Bdul Mihai Eminescu și Zona industrială a orașului.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Castanilor are o lățime carosabilă de 8,00 m. Strada este asfaltată.

Strada Lalelelor face legătura între Strada Castanilor și Străzile Oituz și Obor și are o lățime carosabilă de 9,00 m. Strada este asfaltată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este proprietate privată, liber de construcții, categoria de folosință Curți construcții, aflată în proprietatea beneficiarului.

Echipare edilitară

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv în imediata vecinătate a acestuia, de-a lungul str. Lalelelor, fiind prezente rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelilor existente în zona și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservește obiectivul de investiție preconizat.

2.6. Probleme de mediu

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de locuințe și funcțiuni complementare.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Obiectivul de investiție propus asigură o îmbunătățire din punct de vedere a protecției mediului, față de activitatea derulată anterior în incintă (spații verzi amenajate, pavaje).

2.7. Opțiuni ale populației

Amplasamentul studiat este proprietate privată. Primăria orașului Tg Neamț, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și / sau dezbateri publice. Prezentul proiect va fi postat spre informarea opiniei publice pe website-ul Primăriei orașului Tg Neamț, și se vor publica anunțuri în presa locală.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:500 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este aproximativ plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Oraș Tg Neamț, amplasamentul studiat face parte din UTR 6 "Zona Industrială". - subzona industrială și de depozitare cu clădiri regim de înălțime P, existente și subzone de locuințe și funcțiuni complementare regim maxim de înălțime P+4E+M.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: instituții publice și servicii compatibile cu funcția de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale, accese carosabile, parcaje, garaje și rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru UTR6.:

POT max = 80%;

CUT max = -

Înălțimea maximă a clădirilor în zona UTR 6 este de (S)+P+4E+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și 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.

Deasemenea se va avea in vedere preluarea anumitor aspect arhitecturale ale zonei: morfologie, tip invelitoare, sarpanta, volumetrie, cromatica.

3.4. Modernizarea circulatiei

Astfel, conform solutiei agreate, in vederea asigurarii accesului la investitia propusa se vor realiza doua accese auto din str. Castanilor și din str. Lalelelor, neexistand impedimente in acest sens si nici alte restrictii privind obiectul propus a se realiza.

Se propun amenajari de căi de acces interioare, cu respectarea tramelor stradale conform PUG aprobat, fluxul de circulație dirijându-se spre strada Castanilor, amenajându-se astfel intersecțiile acceselor propuse cu această stradă. Din analiză se constată că spațiul carosabil aferent străzii Lalelelor nu oferă posibilitatea lărgirii acesteia, din acest fapt obligând ca fluxurile să fie dirijate spre strada Castanilor.

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.

În zona destinată propusă pentru locuințe colective, la amenajarea acesteia se va încerca integrarea și a unui spațiu de joacă în funcție de permisivitatea spațiului, fără a se afecta spațiile verzi propuse.

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a spațiului comercial și de depozitare, si a amenajărilor aferente se propun urmatoarele:

1. schimbarea destinatiei terenului din zona Unitati industriale și depozitare, in:
2. zona Instituții publice și servicii (IS) – Spații comerciale, depozitare și servicii, respectiv **constituirea unui** complex comercial, spații depozitare, zone de servicii și birouri, cu regim maxim de inaltime S+P+1E+M.
și subzona de Locuințe colective și funcțiuni complementare (L2) cu regim maxim de inaltime S+P+4E+M.
3. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabila a amplasamentului si subzone stabilita este determinata, conform PL. 4A - Reglementari urbanistice, astfel:

- min. 3,00m fata de aliniamentul str. Castanilor(limita de SUD) si str. Lalelelor (limita de Vest si Nord)
 - minim 2,00 m fata de aliniamentele proprietatilor particulare
4. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;
 5. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:
 - P.O.T. maxim propus = 80 %
 - C.U.T. maxim propus = 4,8 pentru (S)+P+4E+M (L2)
2,4 pentru (S)+P+4E+M (IS)
 - Regim maxim de inaltime: (S)+P+4E+M, Hmax coama = 20,0m.

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL:			
Situatia existenta	Situatia existenta mp	Situatia propusa mp	%
Teren studiat	42560	42560	100
Spatii verzi	0	10661	26
Locuinte si dotari	0	11976	29
Circulatii auto, pietonale si parcaje	0	19923	45
INDICI URBANISTICI:			
POT	80%		
CUT			
REGIM DE INALTIME (max.)	max S+P+4E+M		

Constructii si amenajari propuse

Beneficiarii intentioneaza sa realizeze pe terenul in studiu: complex comercial, spații depozitare, zone de servicii și birouri, cu regim maxim de inaltime S+P+1E+M, realizarea de parcuri, 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

si locuințe colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E+M, realizarea de parcuri, 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.

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+4E+M – 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.
- Construire complex comercial, regim de inaltime S+P+1E+M, cu structura pe structuri metalice/ 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
- Pentru construcțiile cu destinație depozitare/ servicii pot fi și structuri de lemn
- Tâmplăria exterioară este din aluminiu/lemn stratificat cu ruperea punții termice.
- Acoperis: în 4 ape, o apă/ terasa

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "Situația existentă"; prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente pe str. Lalelelor.

o **Alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă a clădirilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului, de-a lungul str. Lalelelor.

Instalațiile de alimentare cu apă rece și caldă menajeră asigură alimentarea obiectelor sanitare. Parametrii de debit și presiune se vor asigura direct de la rețeaua de apă existentă în zona.

Apă caldă se va prepara după cum urmează:

- apă caldă necesară obiectelor sanitare din c și din grupurile sanitare, se va asigura cu centrale termice pe gaz.

o **Canalizare menajeră**

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivelor se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă în incintă, 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 în incintă. Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate separatorul de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

o **Alimentare cu energie electrică**

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru deservirea magazinului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă pe str. Lalelelor.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe str. Lalelelor.

Apartamentele vor fi dotate cu centrale termice pe gaz.

Spațiile comerciale vor fi încălzite printr-un sistem de încălzire propriu (centrală termică proprie) cu alimentare pe gaz.

o **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor.

Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în 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 deseurilor 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 deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Criteriai 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 reseaua de canalizare a orasului.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reseaua 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 dirijate – 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 nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcare.

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 deseurilor 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 recipienti 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 deseurilor. 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 investiei. 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.

Şef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micşa

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 conține 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 42560 mp, situata in Oras Tg Neamt, str. Castanilor nr. f.n. (nr. cad. 56075) si apartinand UTR 6, conform PUG Targu Neamt.

Prezenta documentatie are ca scop "schimbarea destinatiei terenului din zona Unitati industrial si depozite, in zona functionala dominanta de "Spatii comerciale, depozitare si servicii", in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru complex comercial, spații depozitare, zone de servicii și birouri, cu regim maxim de inaltime S+P+1E+M .

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 fatadă, 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 a două accese auto, din str. Castanilor și strada Lalelelor.

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 să urmeze 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 10% 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 pozitionat 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 6 a urmatoarei subunitati functionale:

- **SubUTR 6.1 - zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii – functiune dominanta**
- zona pentru locuinte colective si functiuni complementare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **SubUTR 6.1 - zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii.**
- zona pentru locuinte colective si functiuni complementare

Zona este dedicata spatiilor comerciale, depozitare si servicii (IS) – functiune dominanta si zonei de locuinte colective si functiuni complementare (L2).

Zona pentru spatii comerciale, depozitare si servicii (IS) – functiune dominanta

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- Spatii comerciale, spatii de depozitare si birouri cu regim de inaltime maxim de (S)+P+1E+M

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;
- spatii de alimentatie publica;

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

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 comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

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. 3,0m fata de aliniamentul str. Castanilor, str. Lalelelor si o distanta de min. 2,0 m fata de aliniamentele proprietatilor particulare.

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 aceeasi parcela

Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatatea inaltimei 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. Marasesti, conform plansei 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 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: (S)+P+1E+M.

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 bransament 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 invecinate cu alte loturi. Catre strazi nu se va realiza imprejmuire. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,00m.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 80 % (in conformitate cu prevederile art. 15 si a anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996).

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 2,4 pentru (S)+P+IE+M.

Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare (L2)

D. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- Locuinte colective cu regim de inaltime maxim de (S)+P+4E+M

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;
- spatii de comert cu amanuntul in suprafata mai mica de 250mp
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;

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.

E. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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. 3,0m fata de aliniamentul str. Lalelelor si la o distanta de min. 2,0 m fata de limitele proprietatilor particulare.

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

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea cladirilor va ține 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. Lalelelor, conform plansei nr. 3.0 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: (S)+P+4E+M, Hmax coama = 20,0m.

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 bransament 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 10% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuiri

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile invecinate cu alte loturi. Catre strazi nu se va realiza imprejmuire. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,00m.

F. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 80 % (in conformitate cu prevederile art. 15 si a anexei nr. 2 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996).

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 4,8 pentru (S)+P+4E+M.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Oras Tg Neamt, amplasamentul studiat face parte din UTR 6 – Zona industrială.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în SubUTR 6.1 - zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii – funcțiune dominantă și zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Șef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micșa