

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

STRADA CUZA VODĂ NR. 3, ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ

APRILIE 2016

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3 SURSE DOCUMENTARE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	3
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	4
2.4 CIRCULAȚIA	4
2.6 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	5
2.7 PROBLEME DE MEDIU	6
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	7
2.9 CONCLUZII	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	8
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI	9
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	10
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	11
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	11
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE LA LIMITA DE PROPRIETATE, AMPLASARE TOTEM H=5M, AMENAJARE INCINTĂ ȘI LOCURI DE PARCARE, BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI, conform C.U. nr. 193 din data 18.09.2015
Adresa :	Strada Cuza Vodă, nr. 3, Orașul Tîrgu Neamț, Județul Neamț
Beneficiar:	S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L., Municipiul Roman, strada Aviatorilor, nr. 23, J27/184/2010, C.U.I. 26673612
Specialitatea:	Urbanism
Faza:	P.U.Z. propriu-zis
Proiectant general	S.C. WELTBAU CONSULT S.R.L., Balotești, strada Stupinei nr. 2, județul Ilfov, J23/950/2014, C.U.I. RO 15602454
Proiectant de specialitate urbanism:	S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35, J40/361/2012, C.U.I. 29546516 Proiectat : drd. arh. urb. Mihai Suărășan
Data elaborării :	Aprilie 2016

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Parcela supusă studiului prin prezenta documentație are o suprafață de 4.403,00 mp și se găsește în intravilanul orașului Tîrgu Neamț.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pilon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Elaborarea proiectului **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”** a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, adecvată funcțiunii propuse – spațiu comercial – cu protejarea vecinătăților.

Scopul studiului este stabilirea acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată pentru în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism ale orașului Tîrgu Neamț.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare.*

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Neamț, funcțiunile complementare admise în zona de locuire sunt următoarele:

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comert, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Obiectivele P.U.Z.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism “ **P.U.Z. Construire spațiu comercial**”, și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al Orașului Tîrgu Neamț și R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodarirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Parcela destinată studiului este amplasată în centrul intravilanului orașului Tîrgu Neamț, în strada Cuza Vodă nr. 3. Pe această parcelă își desfășoară activitatea Autogara Tîrgu Neamț.

Terenul studiat, cu o suprafață de 4.403,00 mp, este în prezent ocupat un corp de clădire: autogara – se va păstra și se va integra în ansamblul construcției propuse.

Zona în care se află terenul studiat este o zonă dinamică aflată în continuă dezvoltare și extindere, punctul central al zonei, reprezentând autogara care este un nod de circulație rutieră vital pentru orașul Tîrgu Neamț și localitățile învecinate. Zona este dezvoltată ca un pol comercial, magazinele fiind amplasate în mare parte, în construcții existente la parterul blocurilor de locuințe colective.

În acest sens, apreciem că investiția propusă – spațiu comercial, se va integra în zona studiată și va aduce un plus de diversitate acesteia.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Teritoriul de referință pentru elaborarea „**P.U.Z. Construire spațiu comercial**” este amplasat în zona centrală a orașului Tîrgu Neamț și este delimitat după cum urmează:

- la Nord: domeniu public (alee de acces);
- la Sud: domeniu public (strada Cuza Vodă);
- la Vest: domeniu public (aleea Salcânilor);

- la Est: domeniu public (alee de acces/locuințe colective bloc A2).

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri. Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

Terenul studiat este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate pe amplasament.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, în vederea obținerii avizului cu viza Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Neamț.

Zona studiată, datorită amplasării în centrul orașului, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc orașul.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile P.U.G. – orașul Tîrgu Neamț – ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

Încadrare în prevederile P.U.G.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de *locuințe cu funcțiuni complementare*.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate** arii protejate din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, ASPECTE FORMAL-VOLUMETRICE

Datele de identificare ale terenului studiat, conform extras de Carte Funciară eliberat de BCPI Târgu Neamț, sunt:

Nr. cadastral/nr. topografic: 50599

Categoria de folosință: curți-construcții

Suprafață totală teren din acte: 4.403,00 mp

Suprafață totală teren măsurată: 4.403,00 mp

Terenul are o suprafață de 4.403,00 mp și este ocupat în prezent de: corp clădire – C1 – Autogara Tîrgu Neamț – 708 mp.

Imobilul situat în strada Cuza Vodă nr. 3 în suprafață de 4.403 mp este proprietatea privată a S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 827/14.06.2012 la BNP Postelnicu Mihai.

Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și transport în comun, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – modernizarea cadrului construit prin extinderea unor funcțiuni care să devină o bază pentru susținerea atractivității urbane, oferirea de servicii urbane și zonale, dar și o creștere a calității imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

În prezent terenul studiat este un ocupat de un corp clădire C1 – Autogara Tîrgu Neamț, care ocupă 8,4% din suprafața terenului, restul spațiului fiind în proporție de 91,6 % o platformă betonată.

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate în primul rând de starea degradată a terenurilor învecinate, în contradicție cu potențialul și atractivitatea imobiliară a zonei.

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

2.6 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Terenul studiat este echipat edilitar și este în prezent racordat la utilități: apă, canalizare, gaz, energie electrică. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate pe amplasament.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă, și anume: TELEKOM, APA SERV, E-ON ENERGIE și E-ON GAZE.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Calitatea factorilor de mediu. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Calitatea aerului din zonă de interes se încadrează în zona de aer curat, fără efecte decelabile, fără efecte asupra vegetației și nu depășește limita de emisie prevăzută prin Ordinul 462/93, fiind o zonă centrală a orașului fără activități industriale poluante, amplasate în imediata apropiere.

Terenul din zona de interes în momentul de față este un teren liber de construcții. Prin utilizarea terenului în scopul propus se realizează o eficientizare a acestuia raportată la necesitățile stringente ale zonei deservite de aceasta investiție.

Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Pentru deșeurile menajere vor fi prevăzute tomberoane și coșuri de gunoi ce vor fi depozitate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, conform contractului de salubritate. Pe toate laturile zona va fi împrejmuită cu gard.

Volumul de pământ rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcție va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deșeuri și alte materiale.

Evaluarea impactului produs asupra mediului

O funcționare corectă, conform instrucțiunilor de exploatare, a instalațiilor aferente funcțiilor propuse va conduce la un control al poluării și implicit al poluării globale asupra mediului.

Factorii potențiali poluanți (apele meteorice, apele uzate, depozitele de gunoaie, producții de descompunere, deșeurile evacuate de la arderea combustibililor) nu vor avea un impact negativ asupra apei, aerului, vegetației, faunei terestre, solului și subsolului, deoarece se vor prevedea lucrări adecvate.

Relația cadru natural – cadru construit

Pe terenul studiat nu există spații verzi, acesta este acoperit cu o platformă betonată. Vegetația prezentă pe teren este crescută spontan.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat riscuri naturale și antropice.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Concluzii

În urma datelor prezentate rezultă că obiectivul nu va genera emisii de poluanți în pânza freatică sau în aer. Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se vor ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topografice și geologice aditionale celor existente, dacă va fi cazul, care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcția propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției .

Distanțele dintre construcțiile învecinate fiind suficiente, permit realizarea imobilului propus care să nu afecteze prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi).

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Investiția propusă prin prezentul proiect este o investiție de interes public, importantă pentru întreaga zonă pentru implicațiile orizontale pe care le va genera, și pentru susținerea potențialului economic al localității. Proiectul va genera locuri de muncă noi și va duce la fixarea forței de muncă locale. El va oferi un cadru organizat pentru angajați, cu spații și echipamente moderne. Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare dar și conform Hotărârilor Consiliului Local Tîrgu Neamț privind Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a HCL, dacă este cazul.

2.9 CONCLUZII

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațiale – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru servicii de tip comerț. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă mixtă, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației pentru P.U.Z. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcționale, modificările aduse regimului de construire, funcțiunile zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului P.O.T. și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pylon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Descriere investiție

Investiția propusă reprezintă un magazin pentru vânzare en-detail pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, în regim de autoservire, în cadrul căruia sunt delimitate diferitele zone funcționale: zona de intrare-ieșire din zona caselor de marcat; spațiu sălii de vânzare organizat pe sortimente (mărfuri alimentare și nealimentare, spațiu de sortare a mărfurilor după recepționarea acestora, cu funcțiunile conexe: rampă de acces, cameră frigorifică, spațiu depozitare mașină de curățenie; spații social – administrative (grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, cameră odihnă personal, birou șef magazin; spații tehnice: centrală termică, camera tablou electric general (TEG).

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațiale – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru servicii de tip comerț. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Facilități ale amplasamentului:

- amplasamentul favorabil în cadrul orașului crează o legătură facilă cu centrul orașului ;
- terenul beneficiază de acces facil la sistemul rutier;
- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri și funcțiunile zonei studiate a zonelor învecinate;
- circulația auto pietonală va fi modernizată și se vor realiza spații de parcare cu dale înierbate;
- prin sistematizarea funcțională diversificată și asigurarea dotărilor specifice funcțiunilor de comerț, se asigură un nivel mai ridicat al zonei.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare.*

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Documentația de față nu solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism – P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat, demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea propusă.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Precizăm că, pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal, nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri, existent și menținut.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare, rezultând că nu este necesară o intervenție de modificare a profilului străzii.

Conform PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, art. 5.3, este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități în suprafață de 400-600 mp.

Pentru funcțiunea nou propusă – spațiu comercial, se vor amenaja spații de parcare în total de: 20 de locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu deficiențe locomotorii. Pentru funcțiunea de autogară, s-au prevăzut un număr de 12 locuri de parcare pentru clienții autogării, 8 locuri de garare pentru autobuze și 8 locuri de garare pentru microbuze.

Având în vedere natura funcțiunii nou propuse, nu este necesară crearea de trasee pietonale – trotuare în incinta studiată, circulația pietonală desfășurându-se pe partea carosabilă, utilizată ocazional doar de clienții spațiului comercial și cei ai autogării.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare cu dale înierbate și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu

S.C. WELTBAU CONSULT S.R.L.Balotești, strada Stupinei nr. 2, județul Ilfov,
C.U.I. RO 15602454, J23/950/2014**S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.**Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012

o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a complexului.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – *spațiu comercial* și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV		
	EXISTENT	PROPUȘ
ARIE TEREN	4.403,00 mp	4.403,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	708 mp	1.320 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ	708 mp	1.320 mp
P.O.T.	16,07 %	30%
C.U.T.	0,16 ADC/mp teren	0,3 ADC/mp teren
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	Parter	Parter
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	5,00 m	8,00 m

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.403,00	100	4.403,00	100
CONSTRUCȚII – Autogară/ spațiu comercial	708	16,07	1.320	30
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	3695	83,93	1.366	31
CIRCULAȚII PIETONALE			308	7
SPAȚII PARCARE (20+12+8+8)			793	18
SPAȚII VERZI	-	-	616	14
TOTAL TERITORIU P.U.Z.		100		100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	4.403,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ		PARTER
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ		6,00 metri
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ		8,00 METRI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În urma analizei situației existente, în zona studiată, nu s-au identificat probleme din punct de vedere al echipării edilitare.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, internet și TV.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, internet și TV. În acest sens, s-au obținut următoarele avize:

- Aviz favorabil Apa Serv nr. 36057/10.11.2015
- Aviz favorabil E-ON ENERGIE ELECTRICĂ nr. 74/14.04.2016
- Aviz favorabil E-ON GAZE NATURALE nr. 209437307/18.01.2015
- Aviz favorabil Telekom nr. 469.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

În conformitate cu PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6, art. 6., , este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare în proporție de 2-5% din suprafața totală a terenului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de 14% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Prezenta documentație P.U.Z. a fost prezentată în ședința Comitetului Special Constituit al Agenției pentru Protecția Mediului Neamț din data de 26.11.2015 care s-a decis ca **documentația nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.** În acest sens, Agenția pentru Protecția Mediului Neamț a eliberat actul administrativ nr. 6994 din data 09.12.2015.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse în cadrul proiectului: Nu este cazul.

Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute astfel de obiective.

Funcțiunea nou propusă prin proiect se încadrează ca *echipament public la nivel local de cartier.*

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Tîrgu Neamț, conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei. Propunerea din prezentul studiu faza P.U.Z. va oferi toate dotările necesare funcțiunii propuse.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- integrarea fondului nou construit în cel vechi;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tîrgu Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde :

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere;

Principalele categorii de intervenție prioritare, care să susțină materializarea programului de dezvoltare a zonei studiate se referă la:

- realizarea spațiilor de parcare aferente investiției, în interiorul parcelei studiate, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități la nivelul circulației rutiere din zonă;

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea studiilor de specialitate privind conformarea geomorfologică a terenului, circulația rutieră, și altele după caz;
- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Argumentarea soluției urbanistice propuse

În urma analizei situației existente și a propunerilor de amenajare și dotare a terenului, precum și a studiului de imagine urbană, se poate afirma că funcțiunea propusă se va integra în mediul construit existent datorită amplasării discrete în spațiul urban existent. Construcția propusă va avea un regim de înălțime redus, de numai 6,00 metri și doar un accent de maximum 8,00 metri reprezentat de un panou publicitar de formă cubică cu însemnele mărcii, dacă va fi cazul.

Funcțiunea propusă respectă prevederile Legii 287/2009 privind Codul Civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor față de limita de hotar. În urma studiului de însorire a rezultat că datorită înălțimii reduse a construcției propuse, precum și a configurării construcțiilor învecinate, aceasta nu va influența în nici un mod construcțiile de pe parcele adiacente.

În prezent, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pilon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Investiția propusă, spațiu comercial, va respecta caracterul zonei, fiind un echipament public la nivel de cartier, reprezentând un serviciu public de bază necesar locuitorilor.

Construcția va fi dispusă cu o retragere de la aliniament de minim 16 metri pentru a realiza o zonă tampon între spațiul public și spațiul privat dar și pentru a îmbunătăți perspectiva stradală.

În prezent, terenul studiat este un teren construit, fiind ocupat de un corp de clădire cu funcțiunea de Autogară, funcțiune care este completată de funcțiunea nou propusă. Construcția aflată pe terenul studiat nu prezintă vreun interes din punct de vedere al programului de arhitectură industrial, arhitectural sau urbanistic.

Construcția propusă păstrează proporțiile de înălțime ale fondului construit din zona studiată, respectiv a clădirii existente pe terenul studiat. Prin soluția arhitecturală adoptată, cele două corpuri de clădire vor avea o poziție discretă în cadrul zonei, creând un front stradal care se va integra în tipicul zonei.

Noua investiție va reabilita imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin arhitectura și prin calitatea materialelor de finisaj, precum și amenajările exterioare, investiția, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit.

De asemenea, noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de 14% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul cu funcțiunea de spațiu comercial propus se integrează în zona studiată iar investiția este oportună modernizării, dezvoltării și creșterii atractivității zonei.

Întocmit,

drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

STRADA CUZA VODĂ NR. 3, ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ

APRILIE 2016

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE.....	2
1.1 ROLUL R.L.U.	2
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	2
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	4
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	5
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	5
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	5
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	5
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	6
3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ.....	6
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	7
4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII.....	8
4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	9

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**.

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- schimbarea zonificării funcționale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**, este parcela de 4.403,00 mp conform măsurătorilor topografice și se găsește în intravilanul orașului Tîrgu Neamț. Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 827/14.06.2012 la BNP Postelnicu Mihai parcela este în proprietatea privată S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L. și este în prezent teren de folosință curți - construcții.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementările de dezvoltare urbană.

O dată aprobat, împreună cu P.U.Z., **R.L.U. “ P.U.Z. Construire spațiu comercial”** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Tîrgu Neamț.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare*.

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Neamț, funcțiunile complementare admise în zona de locuire sunt următoarele:

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

- Instituții și lucrări publice, comert, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Documentația de față nu solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism – P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat, demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”**, reglementează următoarele obiective:

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇒ Pentru parcelele de teren studiate în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilite pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 30% și C.U.T. maxim = 0,3 ADC/mp teren**. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul să nu depășească limita superioară stabilită prin P.U.Z. .
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru spații verzi este interzisă.
- ⇒ Autorizarea condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Amplasarea față de aliniament – 16,00 metri retragere minimă.
- ⇒ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale 3,50 metri față de latura de Est, 18,00 m față de latura de Vest.
- ⇒ Distanța minimă obligatorie față de limita posterioară a parcelei este de 6,00 metri.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- ⇒ Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇒ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇒ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construire.
- ⇒ Numărul de locuri parcare situate pe parcela studiată care deserveșc funcțiunile este de: **32 locuri de parcare pentru autoturisme dintre care 2 pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, 8 locuri de parcare pentru microbuze și 8 locuri de parcare pentru autocare.**

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇒ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 200 mp și amenajarea a minimum 5 % cu spații verzi.
- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.

- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementările urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile comerciale. Parcela are o suprafață de 4.403,00 mp și se pretează amplasării construcțiilor și platformelor aferente funcțiunii propuse.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului; se va respecta codul civil privind vecinătățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- se vor asigura locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a ansamblului urbanistic;

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Țirgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Țirgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare.*

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Țirgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL

ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL LOCAL DE CARTIER/ORĂȘĂNESC.

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV		
	EXISTENT	PROPUȘ
ARIE TEREN	4.403,00 mp	4.403,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	708 mp	1.320 mp
ARIE DEFĂȘURATĂ	708 mp	1.320 mp
P.O.T.	16,07 %	30%
C.U.T.	0,16 ADC/mp teren	0,3 ADC/mp teren
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	Parter	Parter
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	5,00 m	8,00 m

S.C. WELTBAU CONSULT S.R.L.Balotești, strada Stupinei nr. 2, județul Ilfov,
C.U.I. RO 15602454, J23/950/2014**S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.**Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.403,00	100	4.403,00	100
CONSTRUCȚII – Autogară/ spațiu comercial	708	16,07	1.320	30
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	3695	83,93	1.366	31
CIRCULAȚII PIETONALE			308	7
SPATII PARCARE (20+12+8+8)			793	18
SPAȚII VERZI	-	-	616	14
TOTAL TERITORIUL P.U.Z.		100		100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	4.403,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ		PARTER
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ		6,00 metri
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ		8,00 METRI

Utilizări interzise:

Este interzisă amplasarea tuturor tipurilor de construcții, excepție fiind construcțiile aflate în lista de facilități (aprobată în cadrul P.U.Z.-ului), precum și schimbarea destinației terenului, după aprobarea prezentului P.U.Z. . Această interdicție, de construire și schimbare de destinație, este permanentă și își are fundamentul în natura investiției propusă în cadrul acestui studiu.

Zone de protecție / interdicție:

1. Zonă de protecție pe baza normelor sanitare – nu este cazul
2. Zone protejate față de culoare tehnice – nu este cazul
3. Zone de protecție față de monumente istorice/zone protejate – nu este cazul

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL <i>ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL LOCAL DE CARTIER/ORĂȘĂNESC.</i>
--

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**GENERALITĂȚI:**

Caracterul zonei: autogară, spații comerciale, servicii, spații pentru depozitare mic-gross, spații verzi, parcaje.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Se admite amplasarea următoarelor:
- autogară,
 - sedii ale unor companii și firme,
 - construcții și amenajări spații comerciale cu vânzare cu amănuntul,

- parcaje la sol,
- spații verzi,
- spații de prezentare și expunere,
- stâlpi publicitari,
- panouri publicitare,
- pergole,
- restaurante, baruri, cofetării cafenele, etc.,

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇒ Nu este cazul.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale și depozitare (en-gross).

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Construcția va fi dispusă izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – 16,00 m față aliniamentul, latura de Sud.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementari urbanistice.
- ⇒ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vor fi la nivelul parterului de minim:
- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – 3,50 m față latura de Est, 7,00 m limita posterioară (la Nord).

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ CORP A – Autogara – existent și menținut (se păstrează retragerile existente);
- ⇒ CORP B – Spațiu comercial – minim 10,00 m față corpul A (recomandat 14 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 38% din suprafața totală a terenului, conform planșei de reglementări.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Conform PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, art. 5.3, este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități în suprafață de 400-600 mp;

S.C. WELTBAU CONSULT S.R.L.

Balotești, strada Stupinei nr. 2, județul Ilfov,
C.U.I. RO 15602454, J23/950/2014

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012



- ⇒ Pentru funcțiunea nou propusă – spațiu comercial, se vor amenaja spații de parcare în total de: 20 de locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu deficiențe locomotorii;
- ⇒ Pentru funcțiunea de autogară, s-au prevăzut un număr de 12 locuri de parcare pentru clienții autogării, 8 locuri de garare pentru autobuze și 8 locuri de garare pentru microbuze.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇒ Înălțimea maximă a clădirii va fi de 6,00 m cu accent de 8,00 m.
- ⇒ Regimul de Înălțime Maxim: Parter.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet, prin extinderea rețelelor existente.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 200 mp;
- ⇒ pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- ⇒ se va asigura un minim de 5% spațiu verde plantat la sol.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.
- ⇒ se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente spre stradă.
- ⇒ se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări
- ⇒ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 30%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. max = 0,30 ADC/mp teren**.

Întocmit,
drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărășan Mihai Andrei