


FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării	Realizare PUZ in vederea construirii a doua blocuri de locuinte colective P+6E
Amplasamentul	Oras Targu Neamt, str. Stl. Radu Teoharie, nr. 5A, jud. Neamt
Beneficiar	S.C. CONEST S.A.
Faza Proiect	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z)
Proiectant	S.C SAM IDEAS S.R.L IASI
Faza de proiectare	PUZ
Data Proiect	Februarie 2019
Nr. Proiect	460-A



LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect	Arh. Savescu Sebastian	
Proiectat/Desenat	Arh. Stag. Bogdan Gavril	
Instalatii	S.C. CLIMATHERM S.R.L.	
Studiu topografic	Ing. Gabriel Vasile Raileanu	
Studiu geotehnic	S.C. BCCGEOTEHNIC S.R.L.	

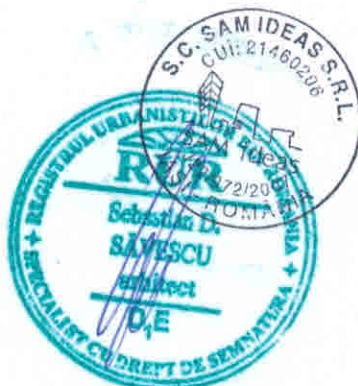
BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Cerere
Certificat de urbanism 20/28.01.2019
Aviz alimentare cu apa
Aviz alimentare cu energie electrica
Copie certificat de inregistrare a firmei
Studiu geotehnic cu verificare Af
Ridicare topografica
Documentatie cadastrala
Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului
Taxa RUR
Volumul I memoriu de prezentare
Volumul II – RLU - regulament local de urbanism aferent PUZ

PIESE DESENATE

Plansa U0	Incadrarea in teritoriu
Plansa U1	Situatia existenta
Plansa U2	Reglementari urbanistice - zonificare
Plansa U3	Reglementari - echipare edilitara
Plansa U4	Proprietatea asupra terenurilor
Plansa U5	Posibilitatea de mobilare urbana



Intocmit,
arh. stag. Bogdan GAVRIL



CUPRINS VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei – program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Asezare geografica

2.3.2 Relieful

2.3.3 Clima

2.3.4 Caracteristici morfologice, Geologice si Hidrologice ale zonei

2.3.5 Conditii geotehnice

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

2.6.2. Canalizare

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

2.6.4. Alimentarea cu caldura

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

2.6.6. Telefonie

2.6.7. Salubritate/platforma de gunoi

2.7. Probleme de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

- 3.4. Modernizarea circulatiei.
- 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE - AVIZE SPECIFICE CERTIFICATULUI DE URBANISM

CUPRINS VOLUMUL II - RLU- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
 - 6.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.
 - 6.2. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei.
 - 6.3. Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcele. Distanțe minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

➤ **Sectiunea I - Utilizare Functionala.**

- 1.1. Articolul 1 - Utilizari admise.
- 1.2. Articolul 2 – Utilizari permise cu conditii.
- 1.3. Articolul 3 – Interdictii de utilizare.

➤ **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a Cladirilor.**

- 1.4. Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).
- 1.5. Articolul 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament.
- 1.6. Articolul 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.
- 1.7. Articolul 7 – Circulatii si accese.
- 1.8. Articolul 8 – Stationarea autovehiculelor.
- 1.9. Articolul 9 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.
- 1.10. Articolul 10 – Aspectul exterior al cladirilor.
- 1.11. Articolul 11 – Conditii de echipare edilitara.
- 1.12. Articolul 12 – Spatii libere si spatii plantate.
- 1.13. Articolul 13 – Imprejmuiri.

➤ **Sectiunea III – Posibilitati Maxime de Ocupare si Utilizare a Terenului.**

- 1.14. Articolul 14 – procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).
- 1.15. Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).
- 1.16. Articolul 16 - modificari ale PUZ.

➤ **Sectiunea IV: recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri sau imobile In zona PUZ – ului.**

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Realizare PUZ in vederea construirii a doua blocuri de locuinte

Beneficiar: S.C. CONEST S.A.

Proiectant general: S.C. SAM IDEAS S.R.L

Colaborator studiu topografic: Ing. Gabriel Vasile Raileanu

Colaborator studiu geotehnic: S.C. BCCGEOTEHNIC S.R.L.

Data elaborarii: Februarie 2019



1.2 Obiectul lucrarii

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata. Din aceasta categorie de documentatii face parte **Planul Urbanistic Zonal** (denumit prescurtat **P.U.Z.**- ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 N/2000), alaturi de **Planul Urbanistic General (P.U.G.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 13 N/1999) si de **Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.** - ghid aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 N/2000).

Prin **P.U.Z.** se vor stabili reglementari specifice pentru zona studiata, **Planul Urbanistic Zonal** constituind principalul instrument de coordonare si dirijare a actiunilor de amenajare a unui teritoriu in vederea dezvoltarii armonioase a acestuia in cadrul localitatii din care va face parte.

Documentatia va materializa politica generala de dezvoltare definita de Consiliul Judetean Neamt si Consiliul Local Neamt prin "Strategiile de dezvoltare a judetului, respectiv a localitatii", care cuprind obiectivele si masurile principale pentru amenajarea teritoriului administrativ. De asemenea, necesitatea planului urbanistic zonal este pusa in evidenta de ritmul rapid de dezvoltare a localitatilor si de presiunea tot mai mare a cetatenilor si investitorilor exercitata asupra autoritatilor locale in vederea atribuirii de terenuri pentru constructii noi, cu precadere pe axele majore de dezvoltare ale localitatii.

Prin prezenta documentatie se urmareste optimizarea utilizarii resurselor de teren, corelat cu stabilirea conditiilor specifice de constructibilitate si echipare edilitara, stabilirea suprafetei de teren care va fi cedata domeniului public in scopul amenajarii drumurilor publice, spatiilor plantate, asigurarea accesului carosabil si pietonal pe proprietate, mobilarea loturilor, aliniamente, alinieri, regimul de inaltime si functiuni, in vederea asigurarii unui echilibru permanent intre modul de valorificare a acestora si conditiile de protectie a mediului natural, in conceptia dezvoltarii durabile a teritoriului si a localitatilor.

Solicitari ale temei program.

Conform legislatiei in vigoare autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata.

P.U.Z.- ul, avand un caracter de reglementare specific dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi si coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Tema proiectului urbanistic zonal urmărește întocmirea P.U.Z.-ului (deoarece amplasamentul studiat se afla incadrat in: UTR nr. 1) în scopul construirii a doua constructii cu functiunea de locuinte colective avand regimul de inaltime P+6E si parcare etajata avand regimul de inaltime D+Platforma pe terenul proprietate (SC CONEST SA), în suprafată de 2.769,00 mp. Sub cele doua constructii rezidentiale va fi prevazut un subsol tehnic cu inaltimea libera de maxim 1.80 m.

În acest sens P.U.Z.- ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcția și de asemenea va determina regimul tehnico - economic ce se impune.

In cadrul proiectarii se va tine cont de orientarea incaperilor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante si de insoirea maxima din timpul verii.

Derularea acestui proiect se impune ca necesitate, apreciindu-se profilul și potențialul de dezvoltare al teritoriului în discuție, aflat in imediata apropiere a zonei centrale a orasului Targu Neamt, precum și voința de a reda acestei zone o estetică corespunzătoare.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, evidentierea disfuncționalitatilor si relevarea potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei prin propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică. Totodată funcțiunile propuse se înscriu în programul de dezvoltare a orasului Targu Neamt.

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții din punct de vedere urbanistic și configurarea ansamblului rezidential în zona studiată, pentru realizarea a doua constructii cu functiunea de locuinte colective avand regimul de inaltime P+6E si parcare etajata avand regimul de inaltime D+Platforma.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea *realizarii unui ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare* pe amplasamentul studiat.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea *construirii a doua blocuri de locuinte colective avand regimul de inaltime de P+6E* pe amplasamentul studiat.

Regimul juridic (conf. Certificatului de Urbanism):

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Targu Neamt, in suprafata de 2.769,00 mp. Dreptul de proprietate asupra acestuia, conform Codului civil, apartine S.C. CONEST S.A. conform extrasului de carte funciara nr. 660/09.01.2019.

Imobilul nu este monument istoric, nu se afla in zona de protectie a acestora si

nici in zona construita protejata.

Identificare: nr. cadastral 56217.

Regimul economic (conf. Certificatului de Urbanism):

Folosinta actuala: *teren neconstruit si construit.*

Categorie de folosinta: *curti constructii.*

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: *UTR nr.1;*

Reglementari fiscale (conf. Certificatului de Urbanism): *zona "A" de impozitare,*
conform H.C.L. ne. 252 din 21.11.2018

Regimul de actualizare a documentatiilor de urbanism: PUG al orasului Targu Neamt

Regimul tehnic (conf. Certificatului de Urbanism):

- Accesul pietonal si carosabil se va realiza din strada Stl. Radu Teoharie
- POT maxim permis in zona 80 %
- Utilitati existente in zona: energie electrica, apa potabila, telefonie si gaz metan
- Amplasarea noilor constructii se va face respectand distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.
- Se va respecta amplasarea fata de zonele de protectie a drumurilor, cat si alinierea fata de constructiile existente.
- Lucrarile necesare realizarii obiectivului sunt cele prevazute la echiparea zonei
- Regim de inaltime maxim permis in zona: (S)+P+2E+M
- Este interzisa folosirea pentru structura de rezistenta a solutiilor care nu corespund reglementarilor cu privire la protectia antiseismica a constructiilor.
- Se vor utiliza finisaje numai in culori din gama: ocru, crem, bej, gri, iar la nivelul invelitorii nuante de culori: maro, verde, culoarea tiglei ceramice, gri.

Terenul in discutie are potential avand in vedere amplasarea in cadrul localitatii. Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament, prin intregirea zonei rezidentiale.

Avand in vedere evolutia zonei din ultima perioada, construirea unui *ansamblu residential, parcaj auto si functiuni complementare*, cu regimul de inaltime de maxim P+6E se inscrie in tendinta de dezvoltare generala a zonei. Realizarea constructiilor propuse se integreaza armonios in cadrul construit existent.

1.3 Surse de documentare.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Datele privind starea mediului au fost obtinute din documentatiile primite de la Agentia de Protectia Mediului Neamt, alte date fiind furnizate de catre organele de sinteza judetene (D.J.S. Neamt, O.C.P.I. Neamt, D.G.A.A. Neamt, Serviciul Urbanism si Amenajarea

Teritoriului, Serviciul Avizare, Autorizare si Disciplina in Constructii din C.J. Neamt, etc.), de catre Primaria Orasului Targu Neamt si institutiile publice din domeniul invatamantului, sanatatii, culturii, etc.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal si realizarea functiilor de coordonare a dezvoltarii urbanistice sunt necesare studii de fundamentare. Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate. Pentru aceasta vor fi intocmite urmatoarele studii: studiu geotehnic si studiu topometric. Planul urbanistic zonal are in vedere si datele si propunerile din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior, si anume Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Iasi si Planul Urbanistic General al Orasului Targu Neamt.

In vederea elaborarii documentatiei PUZ s-au folosit urmatoarele surse documentare:

- Certificatul de urbanism nr. 20/28.01.2019, emis de Primaria Orasului Targu Neamt;
- Extrase din Planul Urbanistic General al orasului Targu Neamt ;
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avizele de amplasare emise de catre furnizorii locali de utilitati;
- Lista monumentelor si siturilor istorice;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continut - cadru al Planului Urbanistic Zonal - reglementare tehnica indicativ GM 010-2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 50/1991 republicata in 2004, cu modificarile și completarile ulterioare
- Legea 114/1996 republicata in 1997, cu modificarile și completarile ulterioare
- Legea 184/2001 republicata in 2004, cu modificarile și completarile ulterioare
- Legea 10/1995 cu modificarile și completarile ulterioare
- HG 525/1996 cu modificarile și completarile ulterioare

Informatiile din documentatiile enumerate mai sus au fost preluate in mod critic si in masura in care ele corespund cu necesitatile de dezvoltare ale orasului Targu Neamt au fost reanalizate si in prezentul studiu.

Suportul topografic al lucrarii consta in planse reactualizate, dupa cum urmeaza:

- teritoriul administrativ al orasului Targu Neamt – scara 1/25.000- si extras PUG;
- intravilanul localitatii Targu Neamt – scara 1/2.000;
- ridicare topo amplasament, scara 1/500, vizata de O.C.P.I. Neamt.

Planul urbanistic zonal se elaboreaza conform Ghidului Metodologic GM 010-2000, elaborat de URBAN PROIECT Bucuresti si avizat de catre M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 176/N/16.08.2000. Acesta reprezinta o etapa obligatorie si de importanta majora in ansamblul documentatiilor de urbanism, alaturi de Planul Urbanistic General (P.U.G. - ghid

aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 13 N/1999) si de Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D. - ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L nr. 37 N/2000).

2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei.

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

Cu o evoluție care a durat circa o jumătate de mileniu, această cultură a fost succedată de cultura ceramicii liniare și de cultura Precucuteni (mileniul V-VI i.d.Hr.), atestate prin siturile de la Târpești, Lunca, Oglinzi, Topolița, Davideni. În secolul al XX-lea, creșterea în suprafață a fost realizată prin extinderea unor cartiere vechi și prin înglobarea la oraș a localităților suburbane Condreni, Humulești, Blebea și a Băilor Oglinzi, care în prezent aparțin administrativ de orașul Târgu Neamț.

Textura stradală a orașului exprimă etapele evoluției teritoriale și diversificarea funcțiilor.

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

Târgu Neamț este o așezare urbană tipic subcarpatică. Poziția sa la contactul dintre zona Plan Urbanistic Zonal "Schimbare destinație teren din zona locuinte și funcțiuni complementare în zona de locuinte colective, regim de înălțime P+6, număr cadastral 50252 – Tg Neamț, jud Neamț 7 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, circulare, de mare importanță economică și turistică.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității.

De-a lungul timpului, zona a suferit modificări datorită construcției de imobile cu funcțiuni publice și servicii. Amplasamentul studiat este localizat în zona centrală a Orașului Târgu Neamț. În plan secund se regăsesc zone cu caracter rezidențial (locuinte individuale și colective), dar și construcții cu funcțiunea de servicii și comerț.

Zona in care se afla amplasamentul studiat a suferit o evolutie rapida, in ultimii 10-15 ani, prezentand un interes pentru dezvoltarea functiunilor de tip rezidential si servicii cu regim mic si mediu de inaltime.

Potential de dezvoltare.

Terenul in discutie are potential avand in vedere amplasarea in cadrul localitatii. Investitia propusa se inscrie in caracterul urbanistic al zonei si va contribui la ridicarea calitatii intregului amplasament, prin intregirea zonei rezidentiale.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Oras Tg Neamt, in apropierea zonei centrale si beneficiaza de acces auto si pietonal dupa cum urmeaza:

- din str. Stl. Radu Teoharie, prin strada existentă, amplasata pe latura sudica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti a carosabilului;
- din str. Pictor Grigorescu, prin strada existenta, amplasata pe latura nordica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe o singura parte a carosabilului.

Astfel, amplasamentul studiat fiind localizat central la nivelul localitatii si aflandu-se intr-o zona de confluent functionala, functiunea preponderenta de locuire este intrepatruncha de functiuni de servicii si comert, amplasamentul studiat prezinta, din punct de vedere al pozitionarii si accesibilitatii, toate calitatile pentru functiunea propusa.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general etc.

Amplasamentul este în zona centrala a orasului – strada Stl. Radu Teoharie si str. Pictor Grigorescu.

Pentru prezenta lucrare s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 20 din 28.01.2019. Conform Certificatului de Urbanism și a Regulamentului Local de Urbanism aprobat, terenul este incadrat in unitatea teritoriala de referinta *UTR 1*, categoria de folosinta – *curti constructii*.

Echipamentele publice ale zonei invecinate sunt reprezentate de învățămînt și servicii:

- Liceul Economic „Vasile Conta”,
- Biserica Adventista Targu Neamt;
- Biserica *Adormirea Maicii Domnului*;
- Primaria Orasului Targu Neamt;
- Locuinte colective;
- comerț și alimentație publică (cafenele, mici restaurante);

- servicii;
- trasee de transport în comun.

Zona este complet echipata din punct de vedere edilitar: rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică și gaz metan, rețele de telecomunicații.

Vecinatările imediate ale amplasamentului sunt construite și neconstruite după cum urmează:

la nord – terenul se învecinează cu strada de acces Pictor Grigorescu.

la est - teren proprietate privată, pe care este amplasată o construcție cu funcțiunea de locuințe colective și anexă, care este amplasată la o distanță de aproximativ 1,90 m față de limita de proprietate a terenului studiat ;

- Nr.cad. 55883, teren proprietate privată, neconstruit.
- Teren proprietate privată, aparținând S.C. Mapi S.R.L., pe care este amplasată o construcție cu funcțiunea de servicii, regim de înălțime variabil între P - P+1E+M, care este amplasată la o distanță de aproximativ 0,50 m față de limita de proprietate a terenului studiat

la sud – terenul se învecinează cu strada de acces Stl. Radu Teoharie.

la vest – Nr. cad. 55047, teren proprietate privată, pe care sunt amplasate o serie de construcții cu funcțiunea de servicii, regim de înălțime variabil între P - P+1E. Cea mai apropiată construcție este amplasată la o distanță de aproximativ 11,50 m față de limita de proprietate a terenului studiat;

Astfel, în raport cu geometria terenului, imobilele vor fi poziționate conform detaliilor din planșa U2 – Reglementări urbanistice.

Conform PUG Orașului Târgu Neamț, amplasamentul este încadrat în zone de reglementări urbanistice UTR 1. De aceea se propune realizarea unui PUZ prin care să se reglementeze toți indicii teritoriali pentru parcela amintită mai sus.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea construirii a două blocuri de locuințe colective P+6E pe amplasamentul studiat.

2.3 Elementele cadrului natural

2.3.1 Așezare geografică

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, circulante, de mare importanță economică și turistică

Amplasamentul la care face referire prezenta documentație se afla în limitele administrativ-teritoriale ale orașului Târgu Neamț, în partea centrală a acestuia. Pe latura nordică este delimitat de Str. Pictor Grigorescu, pe latura sudică este delimitat de str. Stl. Radu Teoharie, iar pe celelalte 2 laturi de proprietăți particulare.

2.3.2 Relieful

Amplasamentul este plan, iar din observațiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea. Construcțiile existente s-au comportat bine în timp, nefiind semnalate degradări care să poată fi puse pe seama condițiilor de amplasament.

2.3.3. Clima

Poziția orașului Târgu Neamț în Depresiunea Neamț (Ozana – Topolița), care este și adăpostit de Culmea Pleșului către NNE, determină ca factorii climatogeni să prezinte particularități specifice zonei.

Ca urmare a ușoarei expuneri a reliefului spre SE, unghiul de incidență al razelor solare la amiază variază între 66°12' la solstițiul de vară și 19°18' la solstițiul de iarnă.

Temperatura medie multianuală este de +8,2°C, (cea mai mică din cadrul Subcarpaților României). Luna cu temperatura cea mai coborâtă este ianuarie, cu -3,8°C, iar luna cu temperatura cea mai ridicată este iulie, cu +19,5°C, rezultând o amplitudine termică anuală de 23,2°C. Aceste valori, dacă sunt comparate cu datele stațiilor meteorologice învecinate, arată că, la Târgu Neamț climatul este moderat, valorile fiind adesea cu câteva grade mai ridicate față de valea Siteului și Podișul Moldovenesc. Analizând datele pentru lunile de iarnă, observăm că iernile nu sunt atât de geroase pe cât s-ar putea crede, deoarece media multianuală ajunge doar la -2,4°C. Numărul zilelor de iarnă cu temperatura mai mică sau egală cu 0°C este, în medie, de 49 zile.

Media temperaturilor pentru lunile de vară este cuprinsă între +17,2°C și +20,3°C. Numărul zilelor de vară cu temperatura mai mare sau egală cu 25°C este, în medie, de 46 zile, iar a celor cu temperatura de 30°C și peste (zile tropicale), este de 6 zile, în medie, pe an.

Numărul zilelor fără îngheț este, în medie, de 250. Primele zile cu îngheț apar în a doua decadă a lunii octombrie, iar ultimele zile cu îngheț se înregistrează în a doua decadă a lunii aprilie.

Dinamica atmosferei la Târgu Neamț are caracteristici neregulate în durată, frecvență, intensitate, direcție și manifestare, prezentând un calm destul de pronunțat (32%); vânturile dominante sunt cele din NV (21%), urmate de cele din SV (12%); intensitatea vânturilor este atenuată de Culmea Pleșului. Viteza medie a vânturilor este de 4,5 m/s. Nebulozitatea are o valoare medie anuală de 5,9 în timpul lunilor de iarnă ajungând la 6,6 iar pe timpul verii la 4,5. În medie, pe an sunt 184 de zile cu soare, din care 64 sunt zile cu cerul complet senin

și 120 zile, cu cerul parțial acoperit. Durata de strălucire a soarelui însumează circa 2000 de ore pe an, cu o frecvență mai mare în lunile aprilie – septembrie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie multianuală de 672 mm, cantitate care asigură necesarul biologic al plantelor, alimentarea pânzei freatice, reglementarea scurgerilor hidraulice obișnuite și reglarea umidității atmosferice de joasă altitudine. Cele mai multe ploi cad la sfârșitul primăverii și începutul verii, însumând 44% din totalul anual. Cele mai puține precipitații cad în luna februarie, în medie 18,8 mm. Precipitațiile sub formă de zăpadă încep să cadă, de regulă, în prima decadă a lunii noiembrie. În lunile ianuarie-februarie stratul de zăpadă are o grosime de 10-20 cm, menținându-se, frecvent, până la jumătatea lunii martie.

Umiditatea relativă a aerului are o valoare medie anuală de 76%. În luna iulie oscilează între 60% și 64%, iar în luna ianuarie, între 80% și 84%.

Valorile elementelor climatice, moderate tot timpul anului, au acțiune de crutare (sedativ-indiferentă) asupra organismului uman, care nu primește stimuli prea intenși. Numărul mediu de zile cu confort termic, calculat pe baza relației dintre temperatura aerului, umezeală și vânt, în condițiile în care un organism uman sănătos, îmbrăcat ușor, în repaus, nu pierde și nu primește căldură, este, în luna iulie, la amiază, de 9 zile.

Numărul mediu de zile cu inconfort prin încălzire, tot în luna iulie, la amiază, este de 7, iar numărul de zile cu inconfort prin răcire variază între oraș și Culmea Pleșului, în funcție de altitudine, între 5 și 10.

Numărul de zile cu confort prin adăpost de vânt, în luna iulie, la ora 13, este între 10 și 15. La o viteză a vântului mai mare de 3,5 m/sec, organismul uman resimte inconfort, chiar dacă temperatura este cuprinsă în limitele de confort.

Numărul mediu de zile cu inconfort datorat încălzirii prin adăpost de vânt este în luna iulie, la ora 13, între 10 și 13, iar a celor cu inconfort datorat răcirii prin adăpost de vânt este mai redus de 10. Indicele climato-turistic, calculat pe baza relației $I=(S+T-5D)/5$ dintre durata de strălucire a soarelui pe cer (S), temperatura medie lunară a aerului (T) și durata precipitațiilor, excluzând precipitațiile din timpul nopții (D), evidențiază luna iulie ca fiind optimă (indice între 50 și 80) și pentru băi de aer.

Pe baza cunoașterii valorilor elementelor climatice în limitele cărora organismul uman prezintă o stare medie de echilibru a sistemelor reglatoare, s-au calculat indicii de stres.

Depășirea pozitivă sau negativă a valorilor optime determină stimularea sau stresarea organismului, antrenând mecanismele de autoaparare și de adaptare pentru păstrarea homeostazei interne. Stresul bioclimatic cutanat este determinat de senzațiile de căldură și de frig pe care le resimte organismul în procesul termoreglării. În cursul anului, la Târgu Neamț, perioada noiembrie-martie este hipertonică, lunile iulie și august sunt hipotonice, iar perioadele aprilie-iunie și septembrie-octombrie sunt relaxante. Valoarea medie anuală a indicelui de stres bioclimatic cutanat este redusă (14). Stresul bioclimatic pulmonar se bazează pe schimburile respiratorii prin absorbția de oxigen și eliminarea de bioxid de carbon. Poate fi determinat în condițiile în care tensiunea vaporilor de apă depășește limitele optime și acționează asupra mucoaselor căilor respiratorii. În condițiile în care tensiunea vaporilor de apă este cuprinsă între 7,5 și 11,6 mb, climatul este echilibrat, relaxant,

nestresant. La Târgu Neamț, perioada noiembrie-martie, cu tensiunea vaporilor de apă sub 7,4 mb, are caracteristici deshidratante pentru mucoasele căilor respiratorii, iar perioada mai-septembrie este hidratantă, deoarece tensiunea vaporilor de apă depășește 11,7 mb. Lunile aprilie și octombrie sunt echilibrate.

Prezenta aglomerării urbane produce fenomenul complex de clima urbana care se materializează prin:

- valori diferite ale temperaturii fata de zonele preurbane;
- temperaturi minime atenuate;
- viteze mai mici ale vantului si implicit, frecventa mai mare a calmului atmosferic.

2.3.4. Caracteristici Morfologice, Geologice si Hidrogeologice ale Zonei

Conform Studiului Geotehnic anexat.

Din punct de vedere geomorfologic, zona se află în Depresiunea Neamțului (Ozanei) (Regiunea Subcarpaților, Subregiunea Subcarpaților Moldovei, unitatea Subcarpaților Neamțului).

Târgu Neamț este o așezare urbană tipic subcarpatică. Poziția sa la contactul dintre zona Plan Urbanistic Zonal "Schimbare destinație teren din zona locuințe și funcțiuni complementare în zona de locuințe colective, regim de înălțime P+6, număr cadastral 50252 – Tg Neamț, jud Neamț 7 montană și cea de deal și de podiș a determinat fizionomia și dezvoltarea orașului, cu caracteristici specifice.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona orașului Târgu Neamț se bucură de o pânză freatică destul de bogată, atât în depozitele de luncă, cât și în cele de terasă, adăugând că sunt nepoluate și îndeplinesc toate condițiile unei ape potabile de foarte bună calitate. În zona de luncă stratul acvifer se găsește la o adâncime de 0,5-2 m. Grosimea medie a stratului de apă oscilează între 2 și 3 m. Debitul apei freatice oscilează între 10-20 l/s. apa subterană se întâlnește la adâncimi variabile, cuprinse între 7,50 și 5,50 m, având caracter ascensional până la 2,5...3,00 m. În afară de această apă se mai întâlnesc și lentile de apă vadoasă, a căror prezență se manifestă în special în timpul perioadelor de precipitații abundente.

Hidrografic, zona studiată aparține bazinului râului Moldova și afluentului său de dreapta, râul Neamț (Ozana).

2.3.5. Condiții Geotehnice

Conform Studiului Geotehnic anexat.

Din punct de vedere geostructural, depresiunea Neamțului (Ozanei) este amplasată în zona neogenă, pericarpatică a orogenului Carpat. Depresiunea subcarpatică este formată din depozite ce aparțin neogenului și cuaternarului. Depozitele neogene de natură grezoasă, marnoasă, argiloasă și argilo-nisipoasă sunt reprezentate prin formațiuni de vârstă miocenă, cele mai extinse fiind depuse în helvețian. Culmea Pleșului de la extremitatea nordică a depresiunii și unele anticlinale sunt formate din conglomerate cu

elemente verzi. La extremitatea estică și sud-estică apar formațiuni deltaice de vârstă sarmatică, iar în vest formațiuni ce aparțin flișului-carpatic.

Adancimea de inghet.

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, în zona amplasamentului, este de 90...100 cm.

Caracteristici seismice.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul are valoarea de vârf a accelerației, pentru componenta orizontală a mișcării terenului, $a_g = 0,25g$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec.

Terenul prezinta stabilitate generala si locala, nefiind afectat de degradari erozive sau alunecari si nu prezinta probleme de stabilitate. In acelasi timp, constructiile din jurul amplasamentului nu prezinta fisuri sau degradari vizibile. Nu prezinta accidente subterane. Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube sau umpluturi de grosimi mari.

2.4 Circulatia

Accesul auto si pietonal se realizeaza dupa cum urmeaza:

- din str. Stl. Radu Teoharie, prin strada existentă, amplasata pe latura sudica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti a carosabilului;
- din str. Pictor Grigorescu, prin strada existenta, amplasata pe latura nordica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe o singura parte a carosabilului.

Starea carosabilului este nesatisfacatoare, imbracamintea din asfalt necesitand periodic lucrari de intretinere. Trotuarele au imbracaminte din beton ce se prezinta in stare nesatisfacatoare, necesitand si acestea lucrari periodice de intretinere.

In zona este asigurat transportul in comun prin curse regulate de autobuze si microbuze.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Targu Neamt, in suprafata de 2.769,00 mp. Dreptul de proprietate asupra acestuia, conform Codului civil, apartine S.C. CONEST S.A. conform extrasului de carte funciara nr. 660/09.01.2019.

Imobilul nu este monument istoric, nu se afla in zona de protectie a acestora si nici in zona construita protejata.

Identificare: nr. cadastral 56217.

Pe teren s-a aflat o unitate de productie (o hala industriala si platforme betonate aferente) ce au fost demolate anterior demararii acestui studiu.

In prezent terenul este integral liber de constructii.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
Suprafata totala teren		2.769,00	100,00
Suprafata intravilan		2.769,00	100,00
Din care	Suprafata construita	0,00	0,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00
	Suprafata liber / teren neamenajat	2.769,00	100,00

Relationari intre functiuni

Din punct de veder urbanistic, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona clar definita de trama stradala existenta, cu parcele de mici dimensiuni. Functiunile existente in zona (functiunea de locuire, servicii si comert) sunt complementare.

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona care constituie o separare intre functiunile urbanistice, respectiv intre functiunea de locuinte colective de cea de locuinte individuale, fiind inserata functiunea de servicii. Zona nu prezinta o dispunere functionala unitara.

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de confluenta functionala, functiunea predominanta de locuire este intrepatrinsa de zona locuintelor individuala, in prezent in reconversie functionala in spatii pentru locuinte colective, servicii si comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La momentul realizarii prezentei documentatii zona studiata este libera de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit in zona studiata este neomogena si de-a lungul timpului zona a suferit modificari. De-a lungul timpului, au aparut diverse insertii de mici dimensiuni (locuinte individuale, anexe, mici spatii comerciale).

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Amplasamentul studiat se afla in imediata apropiere a centrului orasului Targu Neamt. In imediata apropiere se regasesc zone cu caracter rezidential, dar si constructii cu functiunea de servicii si comert.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona nu exista spatii verzi amenajate. Lipsesc spatiile destinate recreerii/relaxarii. Prezentul proiect propune crearea atat de spatii verzi noi de calitate cat si locuri pentru agrement. Toate aceste propuneri se fac tocmai pentru a se asigura necesarul suprafetei de spatiilor verzi la nivel de ansamblu rezidential.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform Studiului Geotehnic anexat.

Principalele disfunctionalitati:

In urma analizei urbanistice a amplasamentului s-au constatat urmatoarele disfunctionalitati:

NR. CRT.	CRITERII DE EVALUARE	NIVEL DE DISFUNCTIONALITATE
1.	Starea strazilor	Strazi de acces – strada Stl. Radu Teoharie – imbracaminte definitiva – asfalt rutier in stare buna, necesitand lucrari periodice de intretinere. Strada Pictor Grigorescu – imbracaminte definitiva – asfalt rutier in stare medie, necesitand lucrari periodice de intretinere
2.	Profile necorespunzatoare traficului	Strada Stl. Radu Teoharie - Latime minima de 7,00 m - strada cu dublu sens, o banda pe sens de circulatie, profilare a strazii de acces corespunzatoare. Strada Pictor Grigorescu - Latime minima de 7,00 m - strada cu dublu sens, o banda pe sens de circulatie, profilare a strazii de acces corespunzatoare.
3.	Intersectii conflictuale	Nu este cazul.
4.	Stanjeniri intre functiuni	Nu este cazul.
5.	Starea fondului construit	Fond construit in stare medie.
6.	Ocuparea terenurilor	Zona in studiu este libera de constructii
7.	Conditii grele de fundare	Conform studiului geotehnic.
8.	Nivel ridicat al apelor freatice	Conform studiului geotehnic.
9.	Riscuri naturale si antropice	Conform studiului geotehnic.
10.	Surse de poluare	Activitatile specifice locuirii, activitatile umane; str. Str. Pictor Grigorescu si str. Stl. Radu Teoharie cu circulatie medie.

2.6 Echiparea edilitara

In prezent, zona este deservita de urmatoarele utilitati:

- rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune montata aerian.
- rețea de apă existentă pe str. Stl. Radu Teoharie si str. Pictor Grigorescu, realizata îngropat
- rețea de canalizare existentă pe str. Stl. Radu Teoharie si str. Pictor Grigorescu, realizata îngropat
- rețea de gaze naturale, montată subteran
- retea de telecomunicatii aeriene.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei țin de lipsa iluminatului stradal, precum și de pozarea la vedere a rețelilor de internet și cablu TV.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit

Terenul studiat se află în zona centrală a orașului Tîrgu Neamț, beneficiind de o poziție bună în cadrul localității. Terenul studiat cât și cele aflate în imediată vecinătate a zonei de studiu au în prezent, au categoria de folosință de curți construite.

În prezent, amplasamentul studiat este liber de construcții, spațiul fiind neamenajat.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonelor de locuire și funcțiuni complementare acestora, este în continuă creștere. Astfel, relația cadru natural-cadru construit nu prezintă factori conflictuali, și nu sunt cunoscute elemente potențiale de risc natural.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Zona în care se încadrează terenul studiat este lipsită de factori majori de poluare și nu prezintă riscuri naturale sau antropice.

Pentru realizarea investiției propuse se vor respecta toate normele și legile în vigoare privitoare la autorizarea lucrărilor de construcții, calitatea în construcții precum și cele pentru protecția mediului și siguranța muncii și a siguranței în exploatare.

Prin funcțiunea propusă nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului, gazele arse rezultate din funcționarea centralelor termice pe gaz ce vor asigura încălzirea apartamentelor, se înscriu în parametrii prevăzuți de lege.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare acestora (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

În zonă nu există căi de comunicații și trasee ale echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Prezența căilor rutiere aflate în stare proastă reprezintă un risc pentru circulația din zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

Consultarea listei monumentelor istorice din Orașul Tîrgu Neamț arată că în zona studiată nu există valori de patrimoniu.

Evidentierea potentialului balnear și turistic

Amplasamentul studiat se afla in imediata apropiere a centrului orasului Targu Neamt. In imediata apropiere se regasesc zone cu caracter rezidential, dar si constructii cu functiunea de servicii si comert.

De-a lungul timpului, zona a suferit modificari datorita constructiei de imobile cu functiuni publice si servicii. Amplasamentul studiat este localizat in zona centrala a Orasului Targu Neamt. In plan secund se regasesc zone cu caracter residential (locuinte individuale si colective), dar si constructii cu functiunea de servicii si comert.

Zona in care se afla amplasamentul studiat a suferit o evolutie rapida, in ultimii 10-15 ani, prezentand un interes pentru dezvoltarea functiunilor de tip rezidential si servicii cu regim mic si mediu de inaltime.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiei propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

2.8 Optiuni ale populatiei

Conform Legii 350/2001, initiativa elaborării planului urbanistic zonal aparține autorității publice locale, prin certificatul de urbanism. Organele administrative locale ale Orasului Targu Neamt, cât și populatia promovează acest tip de dezvoltare, rezolvări punctuale în teritoriul orașului, oferind avantaje atât investitorilor cât și autorităților locale.

Oportunitatea principală o constituie situarea terenului in cadrul localității, intr-o zona ce asigura legaturi facile cu orasul și cu zone ce contin functiuni similare. Zona a suferit o evolutie rapida in ultimii 10-15 ani, prezentand un interes pentru dezvoltarea functiunilor de tip rezidential cu regim mediu si mare de inaltime.

Constructiile aflate in imediata invecinate au regimul de inaltime între P și P+4E cu functiunea predominanta de locuinte colective, respectiv in partea sudica locuinte individuale.

În vecinătate se află si constructii destinate serviciilor (Liceul Economic „Vasile Conta”, Biserica Adventista Targu Neamt, Biserica *Adormirea Maicii Domnului*, Primaria Orasului Targu Neamt) cât și căi de circulație majora (Bulevardul Stefan cel Mare).

Reglementarile acestei lucrari vor trebui sa tina cont și de lucrarile anterior elaborate, beneficiarul asumandu-si raspunderea de a construi conform cu documentatiile avizate.

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul și functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi spatii locative, reorganizarea circulatiilor auto și pietonale, parcar, spatii verzi, etc.).

3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In planurile urbanistice elaborate anterior (P.U.G. Orasului Targu Neamt, P.A.T.J. Neamt) au fost generate o serie de obiective de dezvoltare urbanistica care au fost preluate in prezenta documentație.

Unul dintre aceste obiective se refera la *ameliorarea cadrului construit existent*. Aceasta implica:

- dezvoltarea zonelor dedicate locuirii colective, a serviciilor și comerțului;
- innoirea fondului de construcții destinate acestor tip de servicii;
- valorificarea la maxim a potențialului terenurilor pe care sunt amplasate astfel de construcții.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea *construirii a doua blocuri de locuințe colective având regimul de înălțime de P+6E* pe amplasamentul studiat. Sub cele două construcții rezidențiale propuse prin planșa de mobilare urbană, având funcțiunea de locuințe colective, se va amplasa un subsol tehnic cu înălțimea liberă de maxim 1.80m.

La momentul elaborării acestui PUZ, terenul nereglementat se află în intravilanul orașului Targu Neamt și are destinația stabilită prin PUG UTR 1.

Se impune realizarea documentației, Plan Urbanistic Zonal, prin care se va schimba destinația stabilită prin PUZ și care va stabili condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, aliniamente, regimul de înălțime și accesul la parcela studiată.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea întregii zone se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea *vederea construirii a doua blocuri de locuințe colective* cu regim de înălțime P+6E și parcaj auto etajat cu regim de înălțime D+Platforma, având funcțiunea mixtă de *ansamblu rezidențial, parcaj auto și funcțiuni complementare*. Se vor stabili indicii urbanistici POT și CUT, regimul de înălțime, aliniamente și alte reglementări urbanistice necesare dezvoltării zonei într-un mod unitar.

Se va urmări integrarea zonei studiate și a construcțiilor propuse în caracterul general al unității teritoriale de referință. Se va avea în vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Având în vedere suprafața de teren studiată (prin tratarea unitară a unei suprafețe totale de 2.769,00 mp se consideră că această zonă poate fi reglementată unitar, din punct de vedere a organizării generale, a accesului, a circulațiilor interioare și pietonale, a utilitatilor și a retragerilor de la aliniament.

Oportunitatea acestui studiu este dată de dorința beneficiarului de a realiza *ansamblu rezidențial, parcaj auto și funcțiuni complementare*, având un caracter unitar și cu acces facil la utilitățile cu caracter urban.

Având în vedere evoluția zonei din ultima perioadă, construirea unui *ansamblu rezidențial, parcaj auto și funcțiuni complementare* cu regimul de înălțime de maxim P+6E se înscrie în tendința de dezvoltare generală a zonei. Realizarea construcției propuse se integrează armonios în cadrul construit existent.

In documentatia actuala de urbanism faza P.U.Z. sunt preluate reglementarile din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General. Datorita destinatiei de *ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare* pe amplasamentul, pentru zona studiata se stabileste urmatoarea unitate teritoriala de referinta:

UTR 1 – „Ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare”, cladire cu regim de inaltime maxim P+6E

3.2. Prevederi ale PUG

Prin prezentul proiect se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea *construirii a doua blocuri de locuinte colective P+6E* pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul studiat este reglementat prin documentatia de urbanism tip PUG a orasului Tirgu Neamt si este incadrata in unitatea teritoriala de referinta *UTR 1*.

Prezentul plan urbanistic va stabili ca functiuni admise pe cea de locuire colectiva, va detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, va reglementa retragerile fata de limitele frontale, laterale si posterioare ale parcelei, coeficientul de utilizare a terenului (asa cum prevede legislatia in vigoare - Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 32, punctul (7), accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

La momentul elaborării acestui PUZ, destinația stabilită prin regulamentul PUG al orasului Targu Neamt pentru parcela studiată este *UTR 1*.

Pentru zona *UTR 1*, Regulamentul Local de Urbanism al orasului Targu Neamt are reglementate utilizarea functionala: utilizari admise, utilizari admise cu conditionari, utilizari interzise, celelalte reglementari – conditii de amplasare si conformare, posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului, urmand a fi reglementate prin prezenta documentatie PUZ.

Conform RLU aferent PUG orasului Targu Neamt pentru terenurile situate in *UTR 1*, este necesata elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 20 din 28.01.2019, emis de Primaria Orasului Targu Neamt s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local Targu Neamt și Consiliului Județean Neamt, inainte de urmare procedurii pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

Zona studiată este, conform PUG Orasului Targu Neamt, este încadrată în *UTR 1* și are următoarele caracteristici:

Functiunea dominanta a zonei:

- Locuirea (colectiva).

Functiunile complementare admise ale zonei:

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

- Insistutii si lurari publice, comert servicii, turism, mestesuguri etc. care sa nu afecteze functiunea dominanta de locuire si care nu se incadreaza in prescriptiile specifice zonelor industriale

Utilizari permise:

- Constructii de locuinte sau locuinte si functiuni complementare amplasate la strazile existente ori la cele care se vor construi prin precederile prezentului plan de urbanism, constructii executate din materiale durabile cu nivel inalt de calitate privind expresivitatea arhitecturala, echilibrul compozitional, finisaje exterioare etc.
- Modernizari si reparatii la cladiri existente pe baza de documentatii conform normelor in vigoare, cu conditia de mentinere a aceleiasi functiuni su suprafete construite.
- Constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei.
- Indepartarea constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii, etc.)
- Garajele se vor realiza grupat si unitar fara a afecata zonele verzi existente sau celelalte zone de interes general.
- Pe terenurile neconstruite cu interdictie temporara de constructii se vor realiza constructii pe baza de P.U.Z.

Utilizari permise cu conditii:

- Comert, servicii, mestesugari, activitati agricole etc., care sa nu afecteze functia predominanta de locuire.

Interdictii temporare:

- Pentru constructii colectie in blocuri, in scopul intergarii acestor constructii in arealul U.T.R. se va solicita efectuare P.U.Z., cu preluarea reglementarilor din P.U.Z. Zona centrala.

Interdictii permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanenta si sezoniera sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole in cadrul U.T.R. 1 Zona Centrala Targu Neamt.
- Se interzice amplasarea oricarui tip de constructie in zona de protectie a conductelor de transport gaze anturale (20 m dina x, de o parte si de alta a conductei).
- In zona de siguranta a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conducta) se pot amplasa constructii doar cu acordul administratorului de retea.
- Se interzice construirea de cladiri in zonele de protectie: DN – 26 m, adica 13 m dina x de o parte si de alta a drumului; Strazo prinzipale – 18 m, adica 9 m dina x de o parte si de alta a drumului; Strazi secundare – 14 m, adica 7 m din ax de o parte si de alta a drumului;
- In zona protectiei albiilor nu se vor autoriza locuinte noi, pe o distanta de 30 m fata de albia cursului de apa, ci numai reparatii curente la cladiri existente.
- Pentru constructiile si amenajarile care nu sunt compatibile cu functia zonei
- In zonele cu locuinte amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile – zone cu alunecari de teren, care vor fi delimitate prin hotararea consiliului judetean, cu vizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale nu se vor mai autoriza constructii noi, ci numai reparatii la constructii existente.

- Se interzice depozitarea materialelor de constructie in zoan aferenta drumurilor publice.

Prezentul plan urbanistic va stabili reglementari privind indicii teritoriale, aliniamente și alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar conforme cu zona in care este incadrat in PUG.

Se va urmari integrarea zonei studiate și a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Propunerea facuta se inscrie in dezvoltarea urbanistica a intregii zone. Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat in vederea *realizarii unui ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare*, având functiunea mixta de *locuinte colective, parcaj etajat si functiuni complementare*. Se vor stabili indicii urbanistici POT si CUT, regimul de inaltime, aliniamente si alte reglementari urbanistice necesare dezvoltarii zonei intr-un mod unitar.

Se va urmari integrarea zonei studiate si a constructiilor propuse in caracterul general al unitatii teritoriale de referinta. Se va avea in vedere realizarea unui cadru construit adecvat zonei.

Avand in vedere suprafata de teren studiate (prin tratarea unitara a unei suprafete totale de 2.769,00 mp se considera ca aceasta zona poate fi reglementata unitar, din punct de vedere a organizarii generale, a accesului, a circulatiilor interioare si pietonale, a utilitatilor si a retragerilor de la aliniament.

Oportunitatea acestui studiu este data de dorinta beneficiarului de a *construi doua blocuri de locuinte colective cu functiuni complementare si parcaj auto* avand un caracter unitar si cu acces facil la utilitatile cu caracter urban.

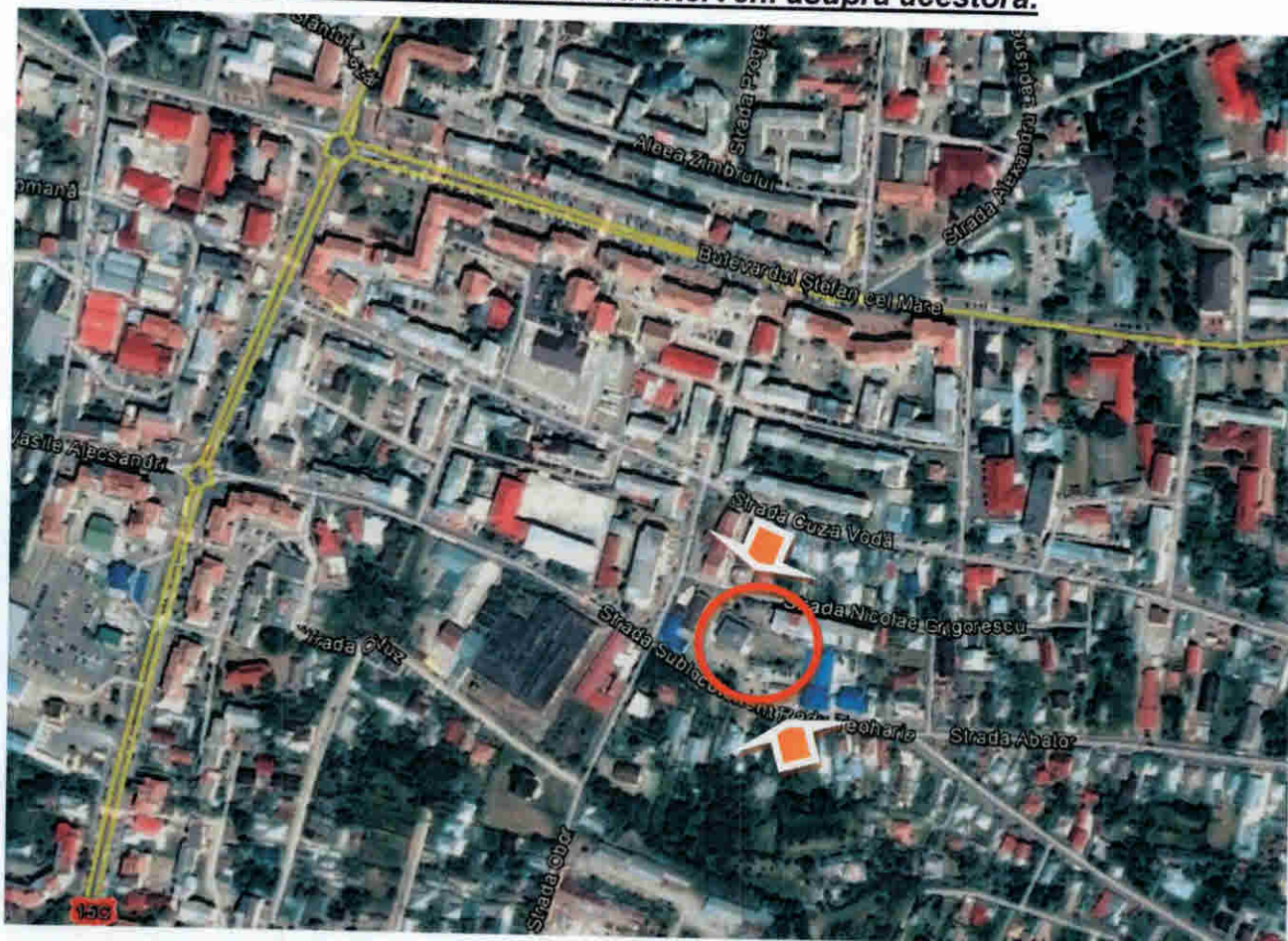
Avand in vedere evolutia zonei din ultima perioada, construirea unui *realizarii unui ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare* cu regimul de inaltime de maxim P+6E se inscrie in tendinta de dezvoltare generala a zonei. Realizarea constructiei propuse se integreaza armonios in cadrul construit existent.

3.4 Modernizarea circulatiei

Se propune ca accesul auto la amplasament sa se realizeze dupa cum urmeaza:

- din str. Stl. Radu Teoharie, prin strada existentă, amplasata pe latura sudica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti a carosabilului;
- din str. Pictor Grigorescu, prin strada existenta, amplasata pe latura nordica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe o singura parte a carosabilului.

Zonele de acces de pe strada Pictor Grigorescu respectiv de pe strada Str. Radu Teoharie sunt existente si nu se va interveni asupra acestora.



Strada Pictor Grigorescu face legatura are imbracaminte asfaltica aflata in stare avansata de degradare. Circulatia se face pe doua sensuri cu cate o banda pe sens.

Strada Str. Radu Teoharie face legatura are imbracaminte asfaltica aflata in stare medie se recomanda lucrari de intretinere. Circulatia se face pe doua sensuri cu cate o banda pe sens.



Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 200.00 metri (250.00 m ax) fata de Bulevardul Stefan cel Mare.



Descrierea sumara a construcțiilor din incinta, a activităților ce urmează a se desfășura, cu implicații asupra traficului rutier

Se propune ca accesul auto la amplasament sa se realizeze dupa cum urmeaza:

- din str. Stl. Radu Teoharie, prin strada existentă, amplasata pe latura sudica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe ambele parti a carosabilului;
- din str. Pictor Grigorescu, prin strada existenta, amplasata pe latura nordica a terenului studiat, asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens, cu profil transversal de minim 7,00 m si trotuar pe o singura parte a carosabilului.



Prin prezentul proiect se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat în vederea realizării unui ansamblu rezidențial, parcaj auto și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+6E pe amplasamentul studiat.

Nu vor exista implicații asupra traficului rutier existent, în concluzie impactul asupra fluidității traficului din zonă va fi minim.

Zonele de acces de pe strada Pictor Grigorescu respectiv de pe strada Stl. Radu Teoharie sunt existente și nu se va interveni asupra acestora.

Descrierea accesului la drumul public

Calea de acces din str. Pictor Grigorescu, respectiv cea din Str. Radu Teoharie este deja realizată, prin proiectul propus nu se intervine asupra acestora. Îmbrăcămintea drumurilor în zona de racord cu drumul public este din asfalt, trotuarul pietonal fiind întrerupt iar racordul se face cu raze de curbura atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Modul de amplasare a semnalizării rutiere aferente obiectivului și asigurarea scurgerii apelor pluviale/uzate din incintă și a celor pluviale în lungul drumului public.

La ieșirea din calea de acces cu str. Pictor Grigorescu, respectiv cu Str. Radu Teoharie se va amplasa semnalizare rutiera prin indicator "STOP".

Apele pluviale din incintă vor fi preluate prin rigole și dirijate gravitațional către rețeaua de canalizare.

Nu se intervine la modul de scurgere a apelor pluviale în lungul drumului public.

Modul de asigurare a locurilor de parcare

Funcțiunea construcțiilor propuse sunt de locuințe colective cu funcțiuni complementare și parcaj etajat. Nr. parcări calculat conform HCL 425/2007:

Numarul locurilor de parcare va fi calculat conform legislației și normelor în vigoare, dar raportul dintre numarul locurilor de parcare și numarul de unități locative nu trebuie să fie mai mic de 1/1.

Amplasarea locurilor de parcare se va face la minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, respectând art. 4, pct. c) din OMS 119/2014 actualizat cu modificările și completările din august 2018.

Detaliu de sistem rutier pentru acces/refugi (echivalent cu cel al drumului la care se face racordarea)

Racordarea la drumurile publice (strada Pictor Grigorescu și strada Stl. Radu Teoharie) este deja realizată și nu se intervine. Sistemul rutier existent în zona racordului între accesele auto și drumul public este făcut cu întreruperea trotuarelor cu raze de racord atât pentru intrare cât și pentru ieșire.

Lățimea căii de acces în interiorul parcelei studiate va fi de minim 5,00m. Circulația în interiorul parcelei se va face prin realizarea unei platforme auto betonată care va permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență, dar și circulației pietonale.