

Proiectarea parcajului si a acceselor s-a făcut ținând cont de NP 27-97 Normativ pentru proiectarea si execuția parcajelor pentru autoturisme.

Lucrari necesare de sistematizare verticala. Suprafata terenului detinut de beneficiar si zona analizata in studiul de fata impune amenajari in ceea ce priveste sistematizarea verticala si orizontala a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficiala de suprafata a terenului).

Se va avea in vedere realizarea unei izolari hidrofuge corespunzatoare a cladirilor pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafata asupra constructiilor.

Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea latimea minima de 1.20m. Spatiile verzi aferente investitiei vor fi amenajate ulterior.

Organizarea circulatiei in interiorul perimetrului aferent P. U.Z.-ului

S-a urmarit:

- asigurarea unui acces carosabil din strada Pictor Grigorescu cu respectarea legislatiei in vigoare, a relatiilor si a gabaritelor functionale care sa permita accesul facil al autovehiculelor de interventie: pompieri, salvare, politie;

- asigurarea unui acces carosabil din strada Stl. Radu Teoharie cu respectarea legislatiei in vigoare, a relatiilor si a gabaritelor functionale care sa permita accesul facil al autovehiculelor de interventie: pompieri, salvare, politie;

- asigurarea unui acces pietonal prin realizarea unui trotuar cu latimea de 1,00m pe latura carosabilului aferenta terenului studiat. Circulatia in interiorul parcelei se va realiza prin organizarea de alei pietonale si trotuare care sa asigure legatura intre partea din fata si cea din spate a terenului.

- amenajarea de locuri de parcare. Dimensionarea parcarilor se face in conformitate cu normele in vigoare, HG 525/1996, prin asigurarea unui grad de acoperire corespunzator. Parcarea autoturismelor se va face numai in locuri special amenajate in incinta proprietatii.

Organizarea circulatiei si a parcarilor se va face in conformitate cu legislatia in vigoare cum ar fi Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, HGR 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor, STAS 10009 referitor la acustica urbana, limitele admisibile ale nivelului zgomotului.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Amplasamentul studiat care este propus prin a fi reglementat prin documentatia de urbanism tip PUZ 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.

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 al orasului Targu 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.

Pentru amplasamentul studiat se stabilesc urmatoarele:

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

UTR 1 – ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe colective;
- spatii pentru servicii/birouri;
- spatii pentru comerț cu amănuntul;
- spatii pentru alimentatie publica;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.
- parcaje la sol, subterane și multietajate;

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiuni de servicii de la parterul blocurilor de locuit să aibă acces separat;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru aprovizionarea cu produse zilnice, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;
- se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu prezinte la stradă un front mai mare de 30,0 m și nu se învecinează pe oricare din parcelele alăturate de o clădire similară ci numai cu clădiri având liber accesul trecătorilor
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția ca acest lucru să fie admis de situația geotehnică și de cerințele de protecție a clădirilor existente.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul studiat are o forma neregulata. Se mentine forma si suprafata de 2.769,00 mp a terenului studiat.

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), noile parcele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.

ART. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

• regim de aliniere principal

- **(la nord)** la minim **6,00m** din axul strazii Pictor Grigorescu, respectiv **1,00 m** fata de limita de proprietate. Se va prelua aliniamentul stradal existent general, impus de constructia amplasata pe terenul invecinat in partea estica, cu functiunea de locuinte colective si regimul de inaltime P+4E;
- **(la sud)** la minim **10,00 m** din axul strazii Stl. Radu Teoharie, respectiv **4,50 m** fata de limita de proprietate;

ART. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

• regim de aliniere lateral vestic

- Str. Pictor Grigorescu - minim **1,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55047 - minim **9,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55048 - minim **4,00 m** fata de limita de proprietate (**zona nord-vestica a NC 55048**);
- minim **2,00 m** fata de limita de proprietate (**zona estica a NC 55048**);

• regim de aliniere lateral estic

- NC 50135 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 55883 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 51195 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 5,0 m, in caz contrar se va intocmi studiu de insorire conform Art. 3 din OMS 119/2004;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

Conform PUZ: Accesul auto si pietonal se face atat 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, cat si 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.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime P+6E si inaltimea maxima de 25,00 metri, masurata de la CTN pana la coama/atic.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 10% din suprafața terenului, respectiv 2mp/locuitor.

- se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ART. 14 - IMPREJMUIRI

Se recomandă acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse

aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Se pot realiza imprejmuiri transparente sau opace. Spre aliniment se va face imprejmuire cu soclu din piatra, beton avand inaltimea maxima de 0,8 m si partea superioara din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat.

Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime de maxim 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare POT propus este de 80% pt terenul studiat (con HG 525).

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 3,0 mp ADC/mp pt terenul studiat.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Categoria de folosinta – CC		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Din care	Suprafata construita /construabila	0,00	0,00	2.215,20	80,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00	276,90	10,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2.769,00	100,00	276,90	10,00

ACCESE - Accesul auto si pietonal se face atat 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, cat si 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.

DESTINATIA PROPUSA: UTR 1 – ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+6E.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ a constructiilor - 25,00 m, masurata de la CTN a constructiilor pana la coama/atic;

REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL

- (la nord) la minim 6,00m din axul strazii Pictor Grigorescu, respectiv 1,00 m fata de limita de proprietate. Se va prelua aliniamentul stradal existent general, impus de

constructia amplasata pe terenul invecinat in partea estica, cu functiunea de locuinte colective si regimul de inaltime P+4E;

- (la sud) la minim **10,00 m** din axul strazii Stl. Radu Teoharie, respectiv **4,50 m** fata de limita de proprietate;

REGIM DE ALINIERE LATERAL VESTIC

- Str. Pictor Grigorescu - minim **1,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55047 - minim **9,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55048 - minim **4,00 m** fata de limita de proprietate (zona nord-vestica a NC 55048);

- minim **2,00 m** fata de limita de proprietate (zona estica a NC 55048);

REGIM DE ALINIERE LATERAL ESTIC

- NC 50135 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 55883 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 51195 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;

POT - 80,00%;

CUT - 3,00 ADC/mp;

ZONA COMPLET ECHIPATA EDILITAR NECESAR LOCURI DE PARCARE

Accesul auto la si de la amplasament se va face din Str. Pictor Grigorescu si str. Radu Teoharie. Numarul locurilor de parcare va fi calculat conform legislatiei si normelor in vigoare, dar raportul dintre numarul locurilor de parcare si numarul de unitati locative nu trebuie sa fie mai mic de 1/1.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.).

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer și pentru igienizarea spatiilor. Alimentare cu apa a ansamblului rezidential propus spre realizare prin acest P.U.Z. se va realiza prin bransarea la rețeaua publica de transport a apei existenta pe str. Pictor Grigorescu/str. Stl. Radu Teoharie, realizata îngropat. Din aceasta rețea se va bransa alimentarea de apa pentru construcția rezidentiala propusa.

Rețeaua proiectata va asigura atat consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1 – 1,5m. Debitul și presiunea necesare in rețelele de distribuție asa cum rezulta din breviarul de calcule vor fi asigurate de statiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii. La fazele urmatoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum și avizele de gospodarie subterana pentru rețelele edilitare din zona.

Debitele de apa necesare se vor calcula tinad cont de prevederile SR 1343-1/2006 si STAS 1478/90. Caminele de bransament la rețeaua publica de distribuție a apei se vor amplasa pe domeniul public, la limita de proprietate, urmand a fi prevazute cu un contor de apa.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate si gestionarea deseurilor vor fi stabilite in cadrul fazelor de proiectare ulterioare, in baza acordurilor de la detinatorii de utilitati si de la institutiile specializate ale statului (Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala „Apele Romane”, etc.). Proiectarea, executia si exploatarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare se vor face conform normelor si STAS-urilor aflate in vigoare. Amplasamentul si caracteristicile retelelor de alimentare cu apa si canalizare (lungimi, diametre, capacitati etc.) se vor definitiva si realiza in conformitate cu prevederile tehnice din proiectele de executie, care vor avea la baza toate avizele obtinute de la forurile competente.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.2 Canalizarea (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-un racord la sistemul de canalizare public. Canalizarea propusa pentru PUZ – ul studiat se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Cantitatile de ape uzate rezultate si dimensionarea retelelor de canalizare vor fi stabilite in conformitate cu prevederile SR 1846/1/2006 si STAS 1795/87.

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelei, vor fi colectate si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute pe parcela.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare, datorita pavajului ecologic permeabil propus pentru suprafata carosabila, vor fi absorbite.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

Apele pluviale potential impurificate cu produse petroliere pot fi descarcate in recetorul natural numai dupa o prealabila epurare prin intermediul unor instalatii de tip separator de hidrocarburi cu filtru coalescent.

Evacuarea apelor uzate direct in apele de suprafata sau subterane este strict interzisa. Pentru a putea evacua ape uzate in receptorii naturali acestea trebuie in prealabil epurate corespunzator, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 (actualizata).

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.)

Cea mai apropiata retea de distributie energie electrica se gaseste pe str. Pictor Grigorescu/Str. Stl. Radu Teoharie. Din aceasta retea, se prevede bransamentul pentru ansamblul rezidential propus.

Alimentarea cu energie electrica a ansamblului rezidential va fi asigurata prin racordarea acesteia la reseaua electrica din zona amplasamentului. Realizarea investitiei propuse impune obtinerea de către beneficiar a avizelor tehnice de racordare la electricitate, in conformitate cu reglementarile in vigoare din domeniul furnizarii energiei electrice la consumatori. Solutia de racordare apartine furnizorului de electricitate.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)

Constructiile propuse vor putea fi racordate la una din retelele de telefonie fixa ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate și serviciile de TV prin cablu și Internet. Furnizorul de servicii ce opereaza in zona va intocmi, la cererea beneficiarului și contra cost, documentatiile tehnice de racordare la retelele pe care le detine/exploateaza.

Definitivarea solutiilor se va realiza in fazele urmatoare de proiectare.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.5 Alimentarea cu caldura (sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil: modernizări sisteme existente etc.)

Alimentarea cu energie termica a cladiriilor din cadrul ansamblului rezidential se va realiza individual cu centrale termice in condensatie proprii pe combustibil. Emisia de noxe trebuie sa se incadreze in limitele prevazute in Ordinul nr. 462/93 - Conditii tehnice privind protectia atmosferei – anexa 2, pct.4. Prepararea apei calde pentru consumul menajer si incalzirea spatiilor se vor face cu centrale murale pe gaz.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale (după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)

Cea mai apropiata retea de distributie a gazelor naturale se gaseste pe str. Pictor Grigorescu/ str. Radu Teoharie. Din aceasta retea, se prevede bransamentul pentru ansamblul rezidential propus.

Cladirile se vor bransa la retea de alimentare cu gaze naturale existenta in zona amplasamentului, conform avizului anexat. Se vor respecta normativul de proiectare și executie in vigoare pentru astfel de lucrari.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.6.7 Gospodarie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc)

Beneficiarul prezentului PUZ va incheia contract cu societatea pentru preluarea deșeurilor.

Se va realiza o platforma gospodareasca, cu pardoseala din beton, pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere si se va tine cont de faptul ca aceasta trebuie amenajata la o distanta de minimum 5,00 m de ferestrele locuintelor. Aceasta va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la sistemul de canalizare al locuintei.

Platforma gospodareasca va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Preluarea deșeurilor menajere se va face de catre operatorul local de salubritate in baza unui contract incheiat cu beneficiarul.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv si se vor depozita pe o platforma gospodareasca ce se va amenaja pe amplasament respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014 actualizat cu modificarile si completarile din august 2018. ART. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Aceasta platforma va fi destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere și va fi amenajata la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor.

Aceasta va fi împrejmuita, impermeabilizata și va avea asigurata o panta de scurgere cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platforma gospodareasca va fi dimensionata pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a retelelor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet.

3.7 Protectia mediului

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unei zone cu functiunea preponderenta de locuinte colective si individuale nu afecteaza mediul.

Proiectul se va alinia acordului de la nivel internațional de protectie a mediului împotriva încălzirii globale care prevede limitarea cresterii temperaturii globale sub 2⁰ C, în conformitate cu masurile stabilite în acordul adoptat la Conferinta ONU de la PARIS din 2015. Obiectivul major planetar îl constituie continuarea reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră care contribuie la încălzirea globală și determină schimbările climatice, cu cel puțin 40 % până în anul 2030 comparativ cu emisiile din anul 1990. Proiectul se aliniiază acestor prevederi prin cuprinderea următoarelor măsuri:

- Performanțele energetice și reducerea implicită a consumului de combustibil pentru încălzire se realizează prin măsuri de izolare termică a clădirii de locuințe, izolație fonoabsorbantă a surselor generatoare de zgomot (tavanul parterului este termo și fonoizolant pentru a preveni pierderile de căldură și eventualul disconfort creat locatarilor),
- Centralele termice independente (pe apartament) se prevăd cu condensatie și randamente mari de 93-94%.
- Managementul integrat al deșeurilor este bazat pe reciclare / valorificare (platformă gospodărească dotată cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor, platformă împrejmuțată, dotată cu sursă de apă și rigolă pentru preluarea scurgerilor). Întreaga platformă va fi împrejmuțată cu o barieră verde constituită din arbori și arbuști în stil piramidal,
- Recuperarea/reciclarea hidrocarburilor și uleiurilor petroliere din apele pluviale și uzate rezultate din parcuri emise difuz sau din scurgerile accidentale, se asigură prin amplasarea unui separator de hidrocarburi dotat cu filtru coalescent și cu posibilitatea de curățare a filtrului fără demontare prevăzut la interior cu vopsea de protecție poliuretan, cu performanțe de reținere a hidrocarburilor la nivelul și restituția în circuitul apelor de suprafață (evacuare în rețeaua de canalizare locală).

Propunerile documentatiei de urbanism de realizare a unei constructii cu functiunea de locuinte colective nu afecteaza mediul.

Sursele de poluare sunt obiective generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi, de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol). Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii și instalații care emit în mod sistematic sau accidental în mediu substante poluante solide, lichide, gazoase. Conform intentiei acestui proiect terenul va fi ocupat de o cladire avand functiunea de locuinte colective. În consecința, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Tipurile de poluanți ce pot fi emiși prin surse difuze, atât pe perioada realizării construcțiilor cât și pe perioada de funcționare a acestora, sunt reprezentate de emisii de gaze de eșapament de la autovehiculele ce vor deservi zona sau de la motoarele termice cu aprindere prin compresie care vor acționa utilajele tehnologice și mijloacele de transport folosite în activitatea de șantier în care pot fi identificate următoarele substanțe poluante: hidrocarburi, aldehide, oxizi de azot, oxizi de carbon, bioxid de sulf și fum. Se va urmări ca toți acești agenți de poluare a aerului să fie ținuți în permanență la valorile normale admisibile prin lege.

Amplasarea locurilor de parcare se va face la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit, respectând art. 4, pct. c) din OMS 119/2014 *actualizat cu modificările și completările din august 2018: spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.*

În cazul lucrărilor propuse nu există surse în plus de poluare a aerului.

Încalzirea construcțiilor se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos – gaz metan, fie prin bransarea al sistemul centralizat de energie termică. Se menționează că arderea se face automatizat ceea ce presupune o ardere completă, ecologică, gazele de ardere neconținând substanțe toxice ce necesită măsuri speciale de tratare sau dispersie. Emisia de noxe rezultate de la folosirea acestor centrale termice trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 - Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 privind protecția mediului cu completările și modificările ulterioare.

Deasemeni pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune refacerea spațiilor plantate și plantarea de copaci, specii tinere, adaptate terenului. În acest sens s-au propus și procente de ocupare a terenului corespunzătoare, de maxim 90% pentru construcții și circulații și 10% - zone pentru spații verzi.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform studiului geotehnic, pentru prevenirea riscurilor naturale se propun măsuri pentru eliminarea tuturor posibilităților de infiltrare a apei în teren și de umezire a acestuia.

Sistematizarea terenului se va face astfel încât prin realizarea lucrărilor propuse pe amplasament să nu fie împiedicată sau stănjănită scurgerea liberă a apei pluviale, cauzând astfel deficite în exploatarea corespunzătoare a obiectivului sau a proprietăților aflate în vecinătate.

Pentru eliminarea posibilității de infiltrare a apelor de suprafață sunt necesare următoarele:

- realizarea sistematizării verticale și în plan a amplasamentului pentru colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații sau alte surse de suprafață prin realizarea unor pante minime de 2%;

- trotuarele și platformele vor fi proiectate/executate cu pante corespunzătoare și vor fi prevazute cu rigole pentru evitarea stagnerii apei în jurul construcției;

- se va acorda o atenție deosebită rostului dintre trotuar și clădire care se va etansa cu mastic de bitum și se va urmări menținerea acestei etansietăți pe toată durata de exploatare a construcției.

- pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

a). Protecția apelor de suprafață și subterane urmărește menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale. Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Astfel, principala sursă de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la construcțiile propuse și apele colectate de pe suprafețele spațiilor de parcare. Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare ale clădirilor vor fi canalizate și deversate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă către rețeaua centralizată de canalizare.

Surse de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul.

- apa uzată fecaloid - menajera rezultată din consumul casnic;
- apele menajere vor fi colectate prin rețele de incintă și deversate în rețeaua publică în punctul de racord stabilit.

- ape uzate cu scurgeri accidentale de hidrocarburi petroliere ca urmare a defecțiunilor la autovehicule/alte scurgeri de substanțe, ape uzate din igienizarea spațiilor din parcarile auto;

- apele provenite din precipitații vor fi colectate și tratate diferențial, după cum urmează

- apele pluviale se colectează separat de pe suprafețele amenajate (parcări, alei) și de pe terasele clădirilor.

- apele colectate de pe suprafața terenului sunt preluate prin rigole liniare pentru suprafețele mari și guri de scurgere.

- apele colectate de pe terasele clădirilor sunt preluate prin receptoare de terasă.

- apele subterane din drenare îndepărtate din amplasament prin drenuri și puțuri de colectare pentru menținerea nivelului optim pentru stabilitatea construcțiilor.

Instalațiile de canalizare ale clădirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseală, conducte de legătură de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incintă parcelei și de aici la rețeaua strădală.

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, în funcție de diametre dar nu mai mici decât pantele minime prevazute în STAS 1795. La schimbările de direcție, precum și în zona ramificațiilor, se vor prevedea piese de curățire.

Apele pluviale se vor deversa în rețeaua de canalizare publică

b).Stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute în proiect.

- Separator de hidrocarburi petroliere. Apele pluviale colectate de pe suprafața terenului (parcări, alei) vor fi descărcate într-un separator de hidrocarburi, urmărind a se asigura încadrarea efluentului în prevederile NTPA 002/2002.

Instalațiile de canalizare ale cladirilor se vor compune din coloane menajere, sifoane de pardoseala, conducte de legatura de la obiectele sanitare la coloane și de la acestea la rețeaua de canalizare din incinta parcelei și de aici la rețeaua stradala. Racordarea la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul caminelor de canalizare exterioare. Rețelele de incinta, atât cele de alimentare cu apa rece și canalizare cât și rețelele de termoficare sau incalzire, se vor monta in canale de protectie subterane și vor fi hidroizolate astfel incit sa fie imposibila infiltrarea in sol a apelor uzate menajere.

Pantele de scurgere ale traseelor orizontale vor fi alese cele normale, in functie de diametre dar nu mai mici decat pantele minime prevazute in STAS 1795. La schimbarile de directie, precum și in zona ramificatiilor, se vor prevedea piese de curatire.

Protectia apelor de suprafata și subterane urmareste mentinerea și ameliorarea calitatii și productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane și bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Apa subterană și din precipitații

În perioada de construire, se vor realiza epuizmente (rigole si base de colectare, cu pompe ce vor evacua apele ce se colectează la cota cea mai de jos a săpăturii) pentru coborârea nivelului apei subterane, in cazul in care nivelul hidrostatic este ridicat. La realizarea epuizmentelor directe se va urmări să nu se antreneze odată cu apa subterană și material solid, care ar periclita stabilitatea construcțiilor din vecinătate. Dacă prin acest procedeu nu se obțin rezultatele scontate, atunci se vor utiliza filtre aciculare pentru coborârea nivelului apei subterane pe timpul execuției. La conceperea soluției se vor avea în vedere prevederile din normativul NP120-06.

Apele din epuizmente se vor colecta central într-un canal colector și vor fi dirijate gravitațional către partea de nord a terenului (zona de acces). În capătul acestui colector se va realiza o bașă colectoare de unde apele vor fi pompate către rețeaua de canalizare.

Izolații hidrofuge

Pereții exteriori si grinzile de fundare vor fi protejați prin hidroizolare, dispusa ortogonal, în grosime de 2 mm pe strat și membrana de protecție. De asemenea, radierul va fi protejat prin hidroizolare cu 2 straturi dispuse ortogonal, în grosime de 2 mm și beton de egalizare pentru protecția hidroizolației.

Pentru radier se vor prevedea următoarele etape de execuție: strat de egalizare din beton (grosime 10 cm), 2 straturi hidroizolație (membrana bituminoasă termosudabilă, masa de șpaclu flexibila din bitum-cauciuc sau mortare hidroizolante) cu grosimea de 2 mm/strat,

dispuse ortogonal, strat de protecție de grosime 5 cm din beton simplu, montarea armăturii și betonarea radierului.

Depozitarea controlata a deseurilor

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

- reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice);
- reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce includ particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santierele de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var) etc.

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei și a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se interzice depozitarea neorganizata a deseurilor.

Deseurile rezultate in procesul de desfasurare a activitatilor specifice cladirilor sunt deseurile menajere.

Acestea vor fi depozitate și colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticla) in containere speciale tip "europubela" care vor fi transportate cu autospeciale la groapa de gunoi de către societatea de salubritate in urma contractului incheiat intre aceasta și beneficiar.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv si se vor depozita pe o platforma gospodareasca ce se va amenaja pe amplasament respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014 actualizat cu modificarile si completarile din august 2018. ART. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Depozitarea deseurilor menajere se va face pe platforme special amenajate, amplasate la o distanta de minim 10,00 m fata de ferestrele locuintelor, prevazute cu punct de apa și sifon de pardoseala. Se va asigura accesul masinilor care efectueaza preluarea deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Pe amplasament nu exista maluri ce necesita consolidari și nici terenuri degradate. Terenul neocupat de constructii, de alei pietonale și auto, se va planta și se vor amenaja spatii verzi.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Dupa terminarea constructiei zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi prin plantarea de arbori și arbusti, de plante decorative și gazon.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.

Nu este cazul, pe amplasament nu exista bunuri de patrimoniu.

Refacerea peisagistica și reabilitarea urbana.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi.

Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicatii și al rețelilor edilitare majore.

Nu exista disfuncționalitati din punctul de vedere al echiparii edilitare a zonei, aceasta fiind dotata cu rețele de apa și canalizare, rețele electrice și de alimentare cu gaz. Deasemenea, nu exista disfuncționalitati din punctul de vedere al cailor de comunicatii.

Protectia calitatii apelor:

Lucrarile de alimentare cu apa potabila și canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD și deversarea către rețelele centralizate, se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protectia aerului:

Analiza s-a realizat conform Planului de calitate a aerului in Orasul Targu Neamt coroborat cu evolutiile din ultimul timp.

Încadrarea în regimul de gestionare al orasului Targu Neamt s-a realizat pe baza rezultatelor obținute în urma evaluării calității aerului la nivel național, care a utilizat atât măsurări în puncte fixe, realizate cu ajutorul stațiilor de măsurare care fac parte din Rețeaua Națională de Monitorizare a Calității Aerului, aflată în administrarea autorității publice centrale pentru protecția mediului.

Orasul Targu Neamt se încadrează în regimul de gestionare I Anexa nr. 1 – LISTA cu unitățile administrativ-teritoriale întocmită în urma încadrării în regimul de gestionare I pentru pulberi în suspensie (PM10).

Planul de calitate a aerului reprezintă setul de măsuri cuantificabile din punctul de vedere al eficienței lor, pe care Primăria Targu Neamt de activitate trebuie să le ia, astfel încât să fie atinse valorile limită pentru particule în suspensie (PM10) astfel cum sunt ele stabilite în anexa nr. 3 la legea 104 din 2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Inventarul de emisii asociat orasului Targu Neamt este structurat pe următoarele categorii de surse pentru emisiile de pulberi în suspensie (PM10):

- Surse fixe – sunt reprezentate de surse fixe individuale sau comune reprezentate în cea mai mare parte de instalații ale operatorilor economici autorizați din punct de vedere a protecției mediului; aceste emisii sunt reprezentate de arderea combustibililor (solizi, lichizi, gazoși) în centralele termice și cazanele industriale fiind prezente cu precădere pe platformele industriale ale orasului Targu Neamt;
- Surse de suprafață – sunt reprezentate de surse difuze de poluare mai mici sau mai multe distribuite pe o suprafață de teren; în acest caz majoritatea surselor sunt reprezentate instalațiile de ardere de uz casnic;
- Surse liniare – emisiile de la vehicule din transportul rutier, feroviar și sunt elaborate pentru secțiuni de-a lungul căilor de transport.

Emisiile de pulberi în suspensie (PM10) pe teritoriul orasului Targu Neamt sunt eliberate în atmosferă în special în zonele urbane (zone locuite) și pe platformele industriale. Odată eliberați în aer, poluanții, datorită fenomenului de dispersie, pot fi transportați în zone diferite funcție de condițiile meteorologice prezente. Combinația nefericită dintre condițiile meteorologice, topologia regiunii și concentrațiile poluanților poate să ducă la concentrații peste nivelele țintă/limită cu efecte asupra stării de sănătate umană.

Rezultatele dispersiei poluanților generați din sursele fixe (coșuri de emisii) nu relevă contribuții ridicate în zonele sensibile (zone locuite) ca urmare a acestor emisii. Baza de date utilizată în modelarea matematică a surselor de emisie a fost realizată pe baza informațiilor din inventarele de emisie (anul 2013) precum și a valorilor limită admise de emisie stabilite pentru fiecare operator prin actele de reglementare.

Din punct de vedere al contribuției surselor fixe de emisie, zona studiată se afla în intervalul 3,8 -4,7 ug/mc din punct de vedere al valorilor maxime zilnice,- fig 18, respectiv 0,16-0,2 ug/mc valoare medie anuală, considerate satisfacatoare pentru zonele de locuinte.

Având în vedere ca amplasamentul se afla în zona centrală principalele circulații auto din zona, respectiv cca 250 metri până la Bulevardul Stefan cel Mare fiind o artera suficient de circulată și datorită traseului ei, dar și al gabariturii ce nu poate suferi modificări, nu se estimează o creștere a traficului în imediata vecinătate a amplasamentului.

Lucrările de construire, de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și alimentare cu gaze naturale preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul învecinat. Din procesul de exploatare a construcțiilor nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți peste limita normală. Intregul șantier va fi împrejmuțit cu gard și plasa antipraf.

Pe perioada șantierului accesul se va face numai pe la poarta de acces și va fi restricționat. Nu va fi permis accesul autoturismelor sau persoanelor neautorizate fără acordul managerului de proiect/ șefului de șantier sau înlocuitorului temporar al acestuia.

Accesul în șantier va fi controlat, cu punct de pază. La ieșire toate autovehiculele vor fi curățate de praf și moloz, prin spălarea / curățarea roților și a părții inferioare a corpurilor vehiculelor la ieșirea din zonele de construcție într-o zonă delimitată. Apele din această zonă se vor colecta într-o rigolă, iar după trecerea lor printr-un separator de

hidrocarburi vor fi deversate în rețeaua de incintă de canalizare pe care Conest o are în exploatare.

Zonele cu deșeuri ce pot fi antrenate de vânt vor fi acoperite cu prelate.

Se interzice cu desăvârșire depozitarea de deșeuri pe domeniul public sau pe alte proprietăți (fără acordul proprietarilor).

Se interzice cu desăvârșire depozitarea de deșeuri pe spații verzi sau suprafețe de pământ neprotejate

Protectia impotriva zgomotului și vibrațiilor:

Amplasamentul studiat este amplasat într-o zonă cu nivel de zgomot între 45-50 dB(A). În OMS 119/2014 actualizat cu modificările și completările din august 2018, Art. 16 se prevede următoarele:

(1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitare se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuă echivalent ponderat A (AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuă echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

(2) Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuă echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

Protectia impotriva radiatiilor:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protectia solului și subsolului:

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltratii de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut să se execute din conducte din PE-HD.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice:

Funcționarea lucrărilor propuse să se execute, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre.

Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

Protectia asezarilor umane și a altor obiective de interes public:

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. Lucrările proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere:

- la realizarea acestei investiții se vor obține avizele / acordurile specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate;
- realizarea lucrărilor de construcție numai cu agenți economici specializați și autorizați care să respecte legislația de mediu;
- înainte de începerea lucrărilor, la solicitarea proprietarului și a executantului, se vor lua măsuri de asigurare a racordurilor de instalații de către unitățile furnizoare și se vor instala punctele de racordare pentru alimentarea cu energie electrică și apă prevăzute în planul de organizare al execuției;
- se vor lua măsuri pentru a împiedica accesul pietonilor și a personalului neinstruit în zona șantierului, prin prevederea de împrejmuiri, intrări controlate, plăcuțe indicatoare;
- respectarea normelor de protecție a muncii - se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă;
- pe parcursul execuției lucrărilor se vor lua toate măsurile pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, transportul și depozitarea acestora în locuri special amenajate; depozitarea materialelor se va face în limita proprietății; printr-un management adecvat se vor evita pierderile de substanțe, combustibili și uleiuri la nivelul solului;
- asigurarea funcționării motoarelor utilajelor și autovehiculelor la parametrii normali indicați de firmele constructoare (evitarea exceselor de viteză și încărcătură); utilajele, autoutilitarele etc. vor fi moderne/performante, în acord cu reglementările UE în domeniul protecției mediului;
- adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport funcție de calitatea suprafeței de rulare; se va urmări ca în timpul operațiilor de încărcare/descărcare mijloacele auto să staționeze cu motoarele oprite;
- drumurile și aleile din incintă vor fi întreținute corespunzător;
- curățarea și întreținerea rigolelor din lungul drumurilor pentru scurgerea apelor provenite din precipitații sau zăpezi;
- realizarea de spații de parcare și stații auto; amenajarea și întreținerea spațiilor verzi;
- **izolarea exterioară a clădirilor și prevederea cu geamuri de tip termopan cu panouri duble;**
- toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului;
- activitățile de pe amplasament nu trebuie să producă zgomote care să depășească limitele prevăzute în Ord. MS nr. 119 / 21.02.2014, art. 16, STAS 10.009/2017 - Acustica

urbana, unde este normat nivelul de zgomot exterior clădirilor și în STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior;

- Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii obiectivului sau cei adiacenți acestuia se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

În prezentul PUZ este prevăzut un ansamblu rezidențial și funcțiuni conexe (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementări funcționale admise și interzise), prin urmare nu rezultă deseuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Lucrări necesare de sistematizare verticală.

Suprafața terenului detinut de beneficiar și zona analizată în studiul de față impune amenajări în ceea ce privește sistematizarea verticală și orizontală a arealului, pentru prevenirea solifluxiunii (alunecarea superficială de suprafața a terenului).

Sistematizarea terenului se va face astfel încât prin realizarea lucrărilor propuse pe amplasament să nu fie împiedicată sau stănjănită scurgerea liberă a apei pluviale, cauzând astfel deficite în exploatarea corespunzătoare a obiectivului sau a proprietăților aflate în vecinătate.

Se va avea în vedere realizarea unei izolații hidrofuge corespunzătoare a clădirilor pentru a se evita efectele negative pe care le pot avea apele de suprafață asupra construcțiilor.

Aleile pietonale din interiorul parcelei studiate vor avea lățimea minimă de 1.20m. Spațiile verzi aferente investiției vor fi amenajate ulterior.

3.8 Obiective de utilitate publică

În zona studiată s-au identificat următoarele tipuri de terenuri:

- terenuri proprietate publică de interes local: terenurile aferente drumurilor și terenuri în administrarea domeniului de stat;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice: terenurile având folosința actuală *curți și construcții*.

4 – CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

Interventia majora si prioritara, propusa prin acest PUZ se refera la realizarea unor lucrari de reparatii, extinderi, modernizare fatada si functionalizare interioara asupra constructiilor existente asa cum s-a prezentat in capitolele precedente.

Elaboratorul acestui proiect considera ca solicitarea beneficiarului de realizare a lucrarilor propuse prin acest proiect este oportuna si nu face decat sa imbunatateasca si sa completeze caracterul rezidential al zonei.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente și aprobate și respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT și L. 350/2001 modificata prin 27/27.08.2008.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone urbane unitare și bine structurate prin:

- tratarea unitara din punct de vedere functional și plastic;
- tratarea cu cea mai mare atentie și rezolvarea corecta a circulatiei auto și pietonale in zona;
- tratari urbane care sa puna in valoare perspectivele favorabile către zona studiata și cele din zona studiata către zonele inconjuratoare;
- rezolvarea unitara a intregii zone studiate și articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- analiza atenta și conformarea la cote inalte calitativ a spatiilor urbane create, atat a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi și culori armonios studiate, in vederea integrării in dominanta arhitecturala a zonei.

Se vor intocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa in Consiliul Local Neamt, și, nu in ultimul rand, cu acordul proiectantului.



Intocmit,
arh. **SEBASTIAN SAVESCU**

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat in principal:

- Legea 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI cu modificarile ulterioare
- H.G. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Au fost consultate:

- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Targu Neamt

3. DOMENIU DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice investitie amplasata in limita terenului reglementat.

CAPITOLUL II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prin regimul de constructibilitate nu se depasesc indicatorii teritorialii din PUG Targu Neamt, prevazuti in certificatul de urbanism. Se admit prin regulamentul general de urbanism mici functiuni economice cu caracter nepoluant.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari urbanistice – U2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului sau valoarea ambientala a zonei este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei:

a. Colectarea și indepartarea reziduurilor și protectia sanitara a solului:

- Canalizarea apelor uzate menajere se va face la reseaua centralizata de canalizare a orasului Targu Neamt, prin extinderea acesteia.

Canalizarea propusa pentru PUZ – ul studiat se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele pluviale de pe platformele betonate si cladiri, din interiorul parcelei, vor fi colectate si vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute pe parcela.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare, datorita pavajului ecologic permeabil propus pentru suprafata carosabila, vor fi absorbite.

Reteaua de canalizare va fi realizata din PVC – KG, cu diametrul de 250 mm. Pe traseul retelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare si intersectie cu un diametru de minim 1 m.

Reteaua de canalizare va fi pozitionata obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzatoare, retelele de canalizare vor fi prevazute obligatoriu cu camine de vizitare amplasate la o distanta maxima de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevad camine de vizitare in punctele de schimbare a directiei, de intersectie cu alte canale si in puncte de schimbare a pantelor.

Caminele de vizitare permit accesul la canale in scopul supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Caminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, avand dimensiunile placii de baza 1,5 x 1,5 m si H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fonta carosabile.

Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

- Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este

interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în locuri special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, se amplasează pe terenuri aprobate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.
- Este interzisă depozitarea reziduurilor industriale de orice fel.

b. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan.

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Rețeaua publică de distribuție aparținând companiei locale
- Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din bransament la sistemul centralizat de apă al orașului Targu Neamt, prin extinderea acestuia. Din acesta se va bransa alimentarea de apă pentru zona turistică propusă și se va realiza un bransament pentru fiecare parcelă propusă.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează executia lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă. Distribuția apei în aceste rețele centralizate trebuie să fie continuă, responsabilitatea monitorizării calității apei revenind autorităților competente.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Este interzisă alimentarea cu apă a populației prin folosirea instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântini), apă potabilă fiind asigurată exclusiv prin intermediul rețelelor centralizate de alimentare cu apă ale localității.

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

Salubritate – Generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural și antropic cat și in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv si se vor depozita pe o platforma gospodareasca ce se va amenaja pe amplasament respectand conditiile impuse de legislatia in vigoare – OMS 119/2014 actualizat cu modificarile si completarile din august 2018. ART. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere și recipiente care sa asigure in mod obligatoriu posibilitatea sortarii prealabila.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne ce vor asigura posibilitatea sortarii deșeurilor.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele și actele normative in vigoare precum și caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional și compositional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de liniste și vor fi utilizate doar utilaje specializate aflate in parametri optimi de functionare pentru evitare a propagarii mirosurilor sau generarii de zgomot sau discomfort vizual. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicind experienta existenta in alte zone ce pot servi ca model de organizare in acest domeniu.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care sa ofere toate conditiile necesare unei astfel de dotari se vor realiza lucrari de extindere a rețelilor de utilitati si de sistematizare a terenului. Aceste lucrari se vor face anterior si pe parcursul dezvoltarii zonei, astfel incat sa permita o dezvoltare fireasca si sa asigure conditiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet, cu acces la energie electrica, apa potabila, canalizare si pe cat posibil gaze naturale.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum și in zonele de servitute și de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie și altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile și amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor din R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei și functiunea dominanta a zonei conform R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism și precizati in Certificatul de urbanism. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate și conforme cu R.G.U.

Conform prevederilor legale, pe o distanta de 20 de metri de fiecare parte a axei conductei de transport de gaze naturale, nu poate fi construita nici un fel de cladire care adaposteste persoane (locuinte, spatii de birouri etc.), iar pentru suprafata cuprinsa intre 20 si 200 de metri, atat cat reprezinta zona de siguranta pentru certificatul de urbanism, trebuie sa se ceara avizul operatorului de gaze.

Pentru protejarea instalatiilor de transport de energie electrica se interzice, atat persoanelor juridice cât și fizice, sa efectueze constructiide orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de energie electrica. Dimensiunile culoarelor de trecere sunt urmatoarele: 24 de metri latime, pentru liniile cu tensiune mai mica de 110 kv, 37 de metri latime, pentru cele cu tensiune de 110 kv și 55 de metri latime, pentru cele cu tensiune de 220 kv. Pentru amplasarea constructiilor in aceasta zona trebuie cerut avizul operatorului de retea (conform NTE 003/04/00).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor și a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale favorabile.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișile de siguranță și fișile de protecție.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism.

- Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament

Înscriere în regimul de aliniere existent

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa de reglementări urbanistice - U2, în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III.

REGIM DE ALINIERE

Construcțiile noi propuse se vor amplasa astfel încât să asigure însoțirea minimă obligatorie prevăzută prin legislația în vigoare – OMS 119/2014 actualizat cu modificările și completările din august 2018.

În cazul existenței pe una din lateralele parcelei a unui calcan atunci construcția nouă propusă se va alina la acesta.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Pentru realizarea unui ansamblu urban care să ofere toate condițiile necesare unei astfel de dotări se vor realiza lucrări de extindere a rețelelor de utilități și de sistematizare a terenului. Aceste lucrări se vor face anterior și pe parcursul dezvoltării zonei, astfel încât să permită o dezvoltare firească și să asigure condițiile unei locuiri urbane de calitate.

Prin grija beneficiarilor acestui proiect, a viitorilor locatari, cu sprijinul administrației locale zona se va echipa edilitar complet, cu acces la energie electrică, apă potabilă, canalizare și pe cât posibil gaze naturale.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde există conducte magistrale de gaz, titei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Acolo unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a realizării de microstații de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa în emisarul natural din zonă.

NOTA: Reglementările pentru UTR 1 se regăsesc în Capitolul III.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Conform parcelarului se permite amplasarea cladirilor în bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atit parcelelor cu forme geometrice regulate cit și celor neregulate.

Regimul de înaltime al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de înaltime prevazut în documentatiile urbanistice.

Înaltimea constructiilor se stabileste și pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, închiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Limitarea regimului de înaltime se poate datora unitatilor tehnologice sau productive (unitati industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodarie comunala, construcții aferente, transportul feroviar, etc.) sau în zona de protectie a acestora, lucrari tehnico – edilitare și în cadrul zonei unitatilor cu destinatie speciala.

Aspectul exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de înaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.);
- Îmbunatatirea aspectului compozitional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne;
- Racordarea functionala între cladiri sau între cladiri și amenajarile exterioare cu caracter public.

NOTA: Reglementarile pentru UTR 1 se regasesc in Capitolul III.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJELE:

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura în afara spatiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localitati urbane – P 132 / 1993 și a HG 525/1996.

Necesarul de locuri de parcare pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand legislatia in vigoare.

Amplasarea locurilor de parcare se va face la minim 5,00m de ferestrele camerelor de locuit, respectand art. 4, pct. c) din OMS 119/2014 *actualizat cu modificarile si completarile din august 2018: spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi*

autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

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

Accesul auto la si de la amplasament se va face din Str. Pictor Grigorescu si str. Radu Teoharie. Numarul locurilor de parcare va fi calculat conform legislatiei si normelor in vigoare, dar raportul dintre numarul locurilor de parcare si numarul de unitati locative nu trebuie sa fie mai mic de 1/1.

Toate drumurile cat si caile de acces, existente sau propuse prin acest proiect vor avea asigurata latimea carosabilului de minim 5,00 m, permitand astfel accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta dar si realizarea de circulatii pietonale – trotuare cu latimea de minim 1,00 m pe cel putin una din laturile carosabilului.

SPATIILE VERZI SI PLANTATE:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi și plantate în functie de destinatia și capacitatea constructiei.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si va fi de minim 10% din suprafata terenului, respectiv 2mp/locuitor.

- se vor amenaja aliniamente cu rol de protectie.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 10 % din suprafata de aliniament și cladiri

Prezentul PUZ prevede o suprafata plantata insumata de minimum 276,90 mp, insemnand 10% din suprafata totala a terenului.

IMPREJMUIRILE:

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

Se recomanda acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferente de pavaj. Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea in vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate si unitare.

Se pot realiza imprejmuiri transparente sau opace. Spre aliniment se va face imprejmuire cu soclu din piatra, beton avand inaltimea maxima de 0,8 m si partea superioara din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat.

Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime de maxim 2,00 m. Aceste imprejmuiri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale. Proiectantii vor avea în vedere obtinerea unei imagini urbane civilizate și unitare.

CAPITOLUL III : ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

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.

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. Sub fiecare dintre cele doua constructii cu functiunea de locuinte colective, va fi prevazut un subsol tehnic cu inaltimea maxima de 1.80 m.

Amplasamentul studiat este reglementat prin documentatia de urbanism tip PUG al orasului Targu 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.

Pentru amplasamentul studiat se stabilesc urmatoarele:

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

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Categoria de folosinta – CC		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Din care	Suprafata construita /construibila	0,00	0,00	2.215,20	80,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00	276,90	10,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2.769,00	100,00	276,90	10,00

Procentul insumat de 90% reprezentand constructiile propuse și circulatii poate fi diminuat în favoarea spatiilor.

Calculul suprafetei totale a spatiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectand prevederile HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 10% din suprafata terenului. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Pentru mobilarea urbana propusa se stabilesc urmatoarele:

BILANT TERITORIAL VARIANTA DE MOBILARE URBANA PREZENTATA		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Categoria de folosinta – CC		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Din care	Suprafata construita, inclusiv parcaj D+Platforma	0,00	0,00	1.329,00	47,99
	Suprafata alei, carosabil, parcaje la nivelul solului	0,00	0,00	893,00	32,24
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2.769,00	100,00	547,00	19,77

CAPITOLUL IV: PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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 al orasului Targu 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.

Pentru amplasamentul studiat se stabilesc urmatoarele:

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

UTR 1 – ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuințe colective;*
- *spatii pentru servicii/birouri;*
- *spatii pentru comerț cu amănuntul;*
- *spatii pentru alimentatie publica;*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- *servicii sociale, colective și personale;*
- *locuințe cu partiu obișnuit;*
- *locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale.*
- *construcții aferente echipării tehnico-edilitare;*
- *amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive etc.*
- *parcaje la sol, subterane și multietajate;*

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- *functiuni de servicii de la parterul blocurilor de locuit să aibă acces separat;*
- *se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru aprovizionarea cu produse zilnice, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;*
- *se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu condiția ca accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor, numai la intersecții de străzi și în limitele unei raze de servire de 250 m;*

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu prezinte la stradă un front mai mare de 30,0 m și nu se învecinează pe oricare din parcelele alăturate de o clădire similară ci numai cu clădiri având liber accesul trecătorilor
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția ca acest lucru să fie admis de situația geotehnică și de cerințele de protecție a clădirilor existente.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul studiat are o forma neregulata. Se mentine forma si suprafata de 2.769,00 mp a terenului studiat.

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), noile parcele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.

ART. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

- **regim de aliniere principal**
 - (la nord) la minim **6,00m** din axul strazii Pictor Grigorescu, respectiv **1,00 m** fata de limita de proprietate. Se va prelua aliniamentul stradal existent general, impus de constructia amplasata pe terenul invecinat in partea estica, cu functiunea de locuinte colective si regimul de inaltime P+4E;
 - (la sud) la minim **10,00 m** din axul strazii Stl. Radu Teoharie, respectiv **4,50 m** fata de limita de proprietate;

ART. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **regim de aliniere lateral vestic**
 - Str. Pictor Grigorescu - minim **1,00 m** fata de limita de proprietate;
 - NC 55047 - minim **9,00 m** fata de limita de proprietate;
 - NC 55048 - minim **4,00 m** fata de limita de proprietate (**zona nord-vestica a NC 55048**);
- minim **2,00 m** fata de limita de proprietate (**zona estica a NC 55048**);
 - **regim de aliniere lateral estic**
 - NC 50135 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
 - NC 55883 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
 - NC 51195 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 5,0 m, in caz contrar se va intocmi studiu de insorire conform Art. 3 din OMS 119/2004;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

Conform PUZ: Accesul auto si pietonal se face atat 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, cat si 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.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime P+6E si inaltimea maxima de 25,00 metri, masurata de la CTN pana la coama/atic.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - se va sigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va face la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 10% din suprafața terenului, respectiv 2mp/locuitor.

- se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ART. 14 - IMPREJMUIRI

Se recomandă acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.) sau din diferite de pavaj. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobărilor legale. Proiectanții vor avea în vedere obținerea unei imagini urbane civilizate și unitare.

Se pot realiza imprejmuri transparente sau opace. Spre aliniment se va face imprejmuire cu soclu din piatra, beton avand inaltimea maxima de 0,8 m si partea superioara din lemn, panouri bordurate, plasa zincata, fier forjat.
 Inaltimea maxima a gardului de pe aliniament va fi de 1,80 m.
 Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime de maxim 2,00 m.
 Aceste imprejmuri vor fi de regula, cu aceleasi materiale ca cele precedente, iar soclul va putea fi de maxim 1,00 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoorii indici urbanistici:

PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare POT propus este de 80% pt terenul studiat (con HG 525).

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT 3,0 mp ADC/mp pt terenul studiat.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
Suprafata totala teren		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Categoria de folosinta – CC		2.769,00	100,00	2.769,00	100,00
Din care	Suprafata construita /construibila	0,00	0,00	2.215,20	80,00
	Suprafata alei, carosabil	0,00	0,00	276,90	10,00
	Suprafata teren neamenajat /spatii verzi	2.769,00	100,00	276,90	10,00

ACCESSE - Accesul auto si pietonal se face atat 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, cat si 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.

DESTINATIA PROPUASA: UTR 1 – ansamblu rezidential, parcaj auto si functiuni complementare;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME - P+6E.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ a constructiilor - 25,00 m, masurata de la CTN a constructiilor pana la coama/atic;

REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL

- (la nord) la minim 6,00m din axul strazii Pictor Grigorescu, respectiv 1,00 m fata de limita de proprietate. Se va prelua aliniamentul stradal existent general, impus de constructia amplasata pe terenul invecinat in partea estica, cu functiunea de locuinte colective si regimul de inaltime P+4E;

- (la sud) la minim **10,00 m** din axul strazii Stl. Radu Teoharie, respectiv **4,50 m** fata de limita de proprietate;

REGIM DE ALINIERE LATERAL VESTIC

- Str. Pictor Grigorescu - minim **1,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55047 - minim **9,00 m** fata de limita de proprietate;
- NC 55048 - minim **4,00 m** fata de limita de proprietate (**zona nord-vestica a NC 55048**);

- minim **2,00 m** fata de limita de proprietate (**zona estica a NC 55048**);

REGIM DE ALINIERE LATERAL ESTIC

- NC 50135 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 55883 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;
- NC 51195 - minim **2,00m** fata de limita de proprietate;

POT - **80,00%**;

CUT - **3,00 ADC/mp**;

ZONA COMPLET ECHIPATA EDILITAR

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Accesul auto la si de la amplasament se va face din Str. Pictor Grigorescu si str. Radu Teoharie. Numarul locurilor de parcare va fi calculat conform legislatiei si normelor in vigoare, dar raportul dintre numarul locurilor de parcare si numarul de unitati locative nu trebuie sa fie mai mic de 1/1.

Posibilitati de mobilare

UTR 1 – „Ansamblu residential, parcaj auto si functiuni complementare”, cladiri cu regim de inaltime maxim P+6E – in vederea realizarii unor constructii avand functiunea de locuinte colective, parcaj auto si functiuni complementare, constructiile rezidentiale fiind pozitionate astfel incat sa fie respectate conditiile de insorire si limita de implantare a acestora.

ARTICOLUL 17 - MODIFICARI ALE PUZ

Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea si avizarea sa in Consiliul Local Targu Neamt si Consiliul Judetean Neamt.

SECTIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrarile de constructii.

Intocmit,
 arh. stag. Bogdan GAVRIL



Sef proiect,
 arh. Sebastian SAVESCU



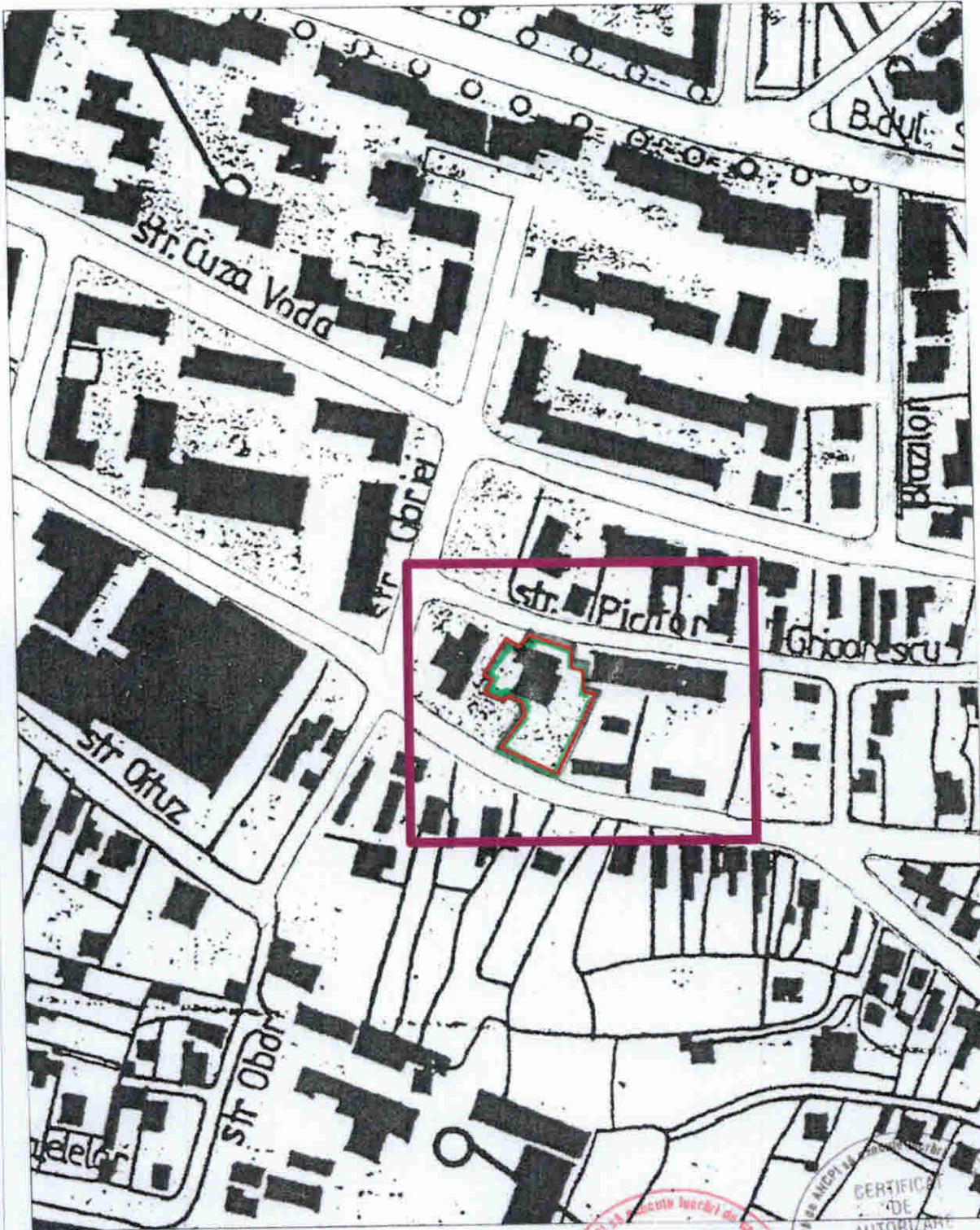






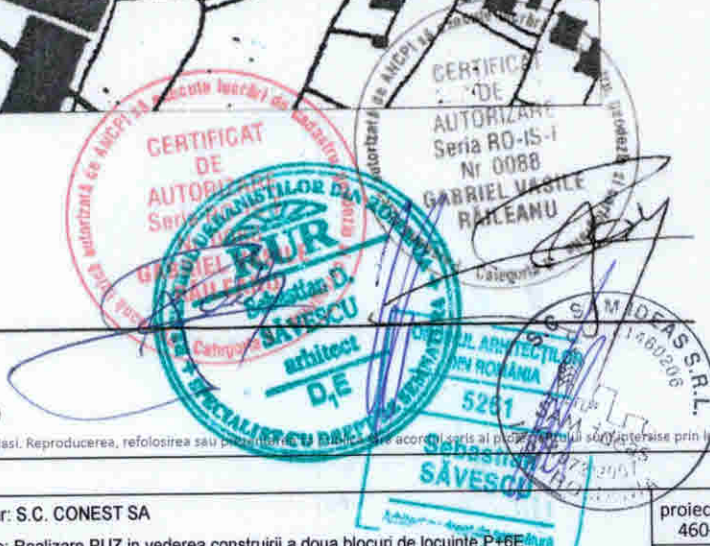






— limita zona studziata
— limita proprietatii conform actelor de proprietate

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a sc SAM Ideas srl Iasi. Reproducerea, refoziosirea sau publicarea in orice forma si cu orice mijloc de comunicatie fara acordul scris al proiectantului sunt interzise prin lege.



	IASI 122/972/2007 CUI: RO 21460206		Beneficiar: S.C. CONEST SA Denumire: Realizare PUZ in vederea construirii a doua blocuri de locuinte P+5E Adresa: Jud. Neamt, Oras Targu Neamt, Str. Sit. Radu Teoharie, nr. 5A, NC 56217		proiect nr 460-A
	ȘEF PROIECT arh. S. SAVESCU PROIECTAT arh. stag. B. GAVRIL DESENAT arh. stag. B. GAVRIL	1:2000 2019	Plan de incadrare in zona		faza PUZ U0