|  |  |
| --- | --- |
| Denumirea lucrarii | **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE** |
|  |  |
| Amplasament | **Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,**  **comuna Piatra Soimului, jud. Neamt**  identificat prin NC51590 |
|  |  |
| Beneficiar | **ADASCALITEI ELENA NICOLETA si POLI DANIELE**  Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,  comuna Piatra Soimului, jud. Neamt |
|  |  |
| Proiectant general | S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L.  Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt |
|  |  |
| Numar contract | 8/2023 |
|  |  |
| Volumul | P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) |

|  |  |
| --- | --- |
| Director  S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L. | arh. urb. Roxana Vadeanu |
|  |  |

Nota :

Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C.”CREATIV PROIECT”S.R.L - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

**P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE**

**Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,comuna Piatra Soimului, jud. Neamt**

PR. NR. 8/2023

**MEMORIU GENERAL**

**(PARTE TEHNICA)**

1. **INTRODUCERE:**
   1. **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

* Denumirea lucrarii:

**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE**

* Amplasament:

**Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,**

**comuna Piatra Soimului, jud. Neamt**

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul comunei Piatra Soimului, satul Luminis, strada Bardanesti, identificat prin parcela cu numarul cadastral NC 51590, in suprafata de 826.00mp, proprietate privata a sotilor Adascalitei Elena Nicoleta si Poli Daniele (cetatean italian).

Folosinta actuala a terenului este de curti constructii si arabil.

Acesta se alfa in zona A de impozitare.

Imobilul este format din teren si constructii existente pe amplasament, dupa cum urmeaza:

**C1** – **locuinta** P+M (S construita=62.00mp);

**C2** – **anexa** P+M (S construita=44.00mp, S desfasurata=88.00mp),

construita in anul 2021.

Prin certificatul de urbanism emis de Primaria Comunei Piatra Soimului, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona exista retele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii. In incinta exista posibilitatea de alimentarea cu apa prin put forat, iar canalizarea se poate asigura prin fosa septica vidanjabila.

Vecinatati existente:

Terenul care va fi reglementat prin P.U.Z., se învecinează cu:

la nord – strada Bardanesti;

la sud – drumul judetean 156E;

la vest – teren proprietate privata;

la est – teren proprietate privata.

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Drumul Judetean 156E.

Proprietatea terenului:

Imobiliul ce va fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 826.00mp (0,086 ha) este proprietate privata a sotilor Adascalitei Elena Nicoleta si Poli Daniele (cetatean italian), conform extrasului de carte funciara.

Precizam ca investitia nu este amplasata pe spatii verzi publice, prevazute in Registrul Local al Spatiilor Verzi al Primariei Comunei Piatra Soimului, intrucat lotul ce face parte din zona reglementata este proprietate private, conform extraselor de carte funciara.

* Beneficiar: Adascalitei Elena Nicoleta si Poli Daniele

Adresa: Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,

comuna Piatra Soimului, jud. Neamt

* Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

mail: [creativproiect@gmail.com](mailto:creativproiect@gmail.com)

tel.: 0740 302 724

* Data elaborarii proiectului: 2023
  1. **1.2 OBIECTUL LUCRARII:**
* Solicitari ale temei program:

**Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.**

* P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE” a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obtinut in prealabil Certificatul de Urbanism prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.
* Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ insumeaza o suprafata de 826.00mp, din intravilanul comunei Piatra Soimului, judetul Neamt, zona sudica, conform P.U.G./2006 mun. Piatra-Neamt
* Pentru aceasta, prin certificatul de urbanism emis de Primaria Comunei Piatra Soimului s-a impus studierea amplasamentului la nivel de PLAN URBANISTIC ZONAL ce va fi avizat de toate institutiile interesate.
* Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
* P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire. Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Beneficiarii ADASCALITEI ELENA NICOLETA si POLI DANIELE solicita, prin tema lansata catre proiectant, schimbarea de destinatie din anexa (a corpului de cladire **NC 51590 -** **C2** existent) in spatiu de productie mase plastice – activitate economica nepoluanta.

Investitia este oportuna datorita cererii pe piata a produselor din materiale plastice precum: foselor septice, rezervoare subterane și supraterene, pivnițe și tot ce se poate construi cu aceste materiale.

* 1. **1.3 SURSE DOCUMENTARE:**
* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:
  + **Documentatia topografica** care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de de S.C. SILVOCAD S.R.L;
  + **Documentatiile cadastrale** privind amplasarea si delimitarea corpurilor de proprietate;
  + **Actele de proprietate** asupra terenurilor;
  + **P.U.G**. Comuna Piatra-Soimului;
  + **Certificat de urbanism** emis de Primaria Comunei Piatra Soimului: „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE”, beneficiari: Adascalitei Elena Nicoleta si Poli Daniele.
* Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
  + In interiorul zonei studiate, se delimiteaza o parcela proprietate privata, pentru care s-a aprobat P.U.Z. „SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE”. Prin P.U.Z. anterior mentionat s-a propus schimbarea destinatiei terenului din „**zona de locuinte**” in „**zona mixta: zona de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante)**”.

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:**

**2.1 EVOLUTIA ZONEI:**

- Date privind evolutia zonei:

Denumirea comunei Piatra Şoimului, cât şi împărţirea ei pe sate (Piatra Şoimului, Luminiş, Neguleşti şi Poieni), este de dată mai recentă. Prin Decretul Consiliului de Stat al R.S.R. Nr. 799/17 din decembrie 1964 a fost înlocuită vechea denumire a comunei Calu, cu denumirea actuală Piatra Şoimului. Cele două sate componente ale fostei comune Calu se numeau Calu şi, respectiv, Iapa. Satul “Iapa” apare atestat in acte de la 31 martie 1481 - fiind redenumit ulterior Luminis.

Zona studiata este amplasata in intravilanul satului Luminis, cu deschidere la doua strazi: una principala – strada Bardanesti si la un drum judetean. Incinta este racordata la reteaua de alimentare cu energie electrica existenta in zona. Alimentarea cu apa se face din put forat iar canalizarea este asigurata cu o fosa vidanjabila. In zona nu exista posibilitatea de racordare la retea de alimentare cu gaze naturale.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii:

Comuna Piatra Şoimului este aşezată la poalele Carpaţilor răsăriteni, în dreapta râului Bistriţa, între dealurile Gorganu, Tireşeu şi Mihuşca, la poalele muntelui Goşman. Suprafaţa localităţii este de 14797 ha, reprezentand 2,5 % din suprafaţa judeţului.

Comuna se învecinează:

* la nord: comuna Dumbrava Roşie, municipiul Piatra Neamţ şi comuna Alexandru cel Bun;
* la est: cu oraşul Roznov şi comuna Săvineşti;
* la sud: comuna Borleşti şi oraşul Roznov;
* la vest: comuna Tarcău şi Pângaraţi.

Legătura cu municipiul Piatra Neamţ se realizează prin drumul judeţean 156A şi drumurile comunale 127 şi 128. Staţia de cale ferată cea mai apropiată este cea din Roznov.

Pe teritoriul administrativ al comunei există patru sate:

* satul Piatra Şoimului;
* satul Neguleşti;
* satul Luminiş;
* satul Poieni.

Comuna Piatra Şoimului se află în zona de influenţă a centrului social şi economic, cu caracter urban, al oraşului Roznov.

Zona reglementata va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv: *zona de locuire* si zona de prestari servicii (activitati economice nepoluante). Zona va fi conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul urban.

- Potential de dezvoltare:

Dezvoltarea economică a localităţii pe perioada următoare, ţinând cont de dinamica înregistrată în ultimii zece ani, conduce la concluzia că acest ritm se poate menţine şi pe viitor. Forţa de muncă se va reconverti către ocupaţii din domeniul turismului şi serviciilor.

Comuna se va dezvolta odată cu apariţia unui număr cât mai mare de pensiuni, hoteluri, vile, care contribuie la dezvoltarea turistică a regiunii, în care se află şi staţiunea Neguleşti, prin dezvoltarea infrastructurii rutiere, care va contribui, semnificativ, la fluidizarea traficului şi atragerea unui număr cât mai mare de turişti în zonă.

O altă posibilitate de dezvoltare a comunei o reprezintă apariţia microfermelor bazate pe creşterea animalelor, iar refacerea vechiului traseu al mocănitei este o altă sursă de dezvoltare a turismului în zonă.

Toate acestea vor contribui la creştrea numărului de locuitori ai comunei şi la reţinerea tinerilor în comună, tineri care în prezent îşi caută un viitor mai bun în alte zone ale ţării, în marile oraşe sau chiar peste hotare.

Astfel, se justifica necesitatea dezvoltarii unei zone care sa acomodeze si functiunea de activitate economica nepoluanta - unitate de productie mase plastice, fara emitere de poluanti, producatoare de fose septice, rezervoare si alte echipamente utile investitiilor locale. Cu atat mai mult, in zona studiata se gasesc parcele cu functiune de institurii si servicii in apropierea amplasamentului reglementat, fapt ce sustine nevoia de dezvoltare a activitatilor economice din zona.

Zona reglementatata are functiunea existenta de zona de locuinte si se propune, prin documentatia prezentului PUZ, conversia in zona mixta: zona de locuinte si servicii (activitati economice nepoluante).

**2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studiata prin prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situata in intravilanul satului Luminis, in partea centrala a acestuia, cu acces principal prin drumul judetean DJ 156E.

Terenul care va fi reglementat prin P.U.Z., se învecinează cu:

la nord – strada Bardanesti;

la sud – drumul judetean 156E;

la vest – teren proprietate privata;

la est – teren proprietate privata.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc:

Amplasamentul reglementat este situat adiacent la doua strazi: strada Bardanesti si drumul judetean DJ 156E - cu circulatie in amebele sensuri (cate o banda pe sens), iar strada Bardanesti este marcata ca circulatie principala conform PUG-ului. Ambele strazi sunt asfaltate.

Astfel, zona este usor accesibila si se afla in apropierea intersectiei dintre cele doua drumuri mentionate.

De-a lungul drumului judetean se observa o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diversi agenti economici, mici si mari. Fapt ce favorizeaza integrarea activitatilor de productie desfasurata in unitati mici, nepoluante.

De asemenea, zonele de locuinte individuale si locuinte colective au o pondere ridicata in zona studiata.

Conform planului de situatie si documentatiei depuse, obiectivul de investitie are urmatoarele vecinatati, in relatia cu fondul construit existent

* NORD – strada Bardanesti, terenuri libere de constructii la limita amplasamentului studiat, iar cea mai apropiata cladire (P+M) este pe NC 50324 (la o distanta de cca 29,00m de NC 51590 - C2);
* EST – teren proprietate privata, cu o cladire existenta (P) care nu face parte din fondul construit durabil din zona, la o distanta de cca 17,00m; intersectia din tre str. Bardanesti si DJ 156E ;
* SUD – drum judeteanDJ 156E, , iar cea mai apropiata cladire (P+M) este pe NC 51111 (la o distanta de cca 37,84m de NC 51590 - C2);
* VEST – teren liber de constructii; imobil privat cu constrcutie existenta (P) la distanța de cca. 28,57m de NC 51590 - C2.
  1. **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

1. - Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

Zona studiata nu este afectata de fenomene morfo-dinamice care sa pericliteze stabilitatea terenului si nu face parte din patrimoniul cultural al comunei Piatra Soimului.

**DATE GENERALE DE AMPLASAMENT**

Din punct de vedere geografic, amplasamentul este in partea de nord-est a Romaniei, pe marginea estica a Carpatilor Orientali, in extremitatea estica a muntilor Gosmanu, fiind situat in valea larga a raului Calu. Acesta este un platou erodat numai de reteaua hidragrafica, unde predomina o circulatie aerodinamica relativ mica.

Din punct de vedere geografic aplasamentulse afla in unitatea de molasa.

Din punct de vedere geologic aplasamnetul se afla pe formatiuni geologice apartinand depresiunii Cracau-Bistrita, zona miocenului- pericarpatic, alcatuita din depozite cu caracter molasic, cutate si sariate peste depozitele sarmatiene a platformei moldovenesri, constituita din argile nisipoase, evaporite, iar pe vai material aluvionar pietrisuri.

Amplasamentul studiat se afla in arealul de sismicitate 6 MSK conform STAS 11100/1-92, in zona de sismicitate ce parametrii perioada de control a spectrului de raspuns Tc=0.7sec si accelratia orizontala a terenului ag=0.25; clasa de importanta so de expunere cutremur –III-, cu factor de importanta YI=1,0; ale Normativului P100-1/2-13 privind proiectarea seismica a constructiilor.

Din punct de vedere meteo-climatic, parametrii amplasamentului sunt:

* Climat continental cu specfic deluros si influente estice de climat continental excesiv;
* Timpul climatic, dupa norme de tip II, supraumed, cu indice Thornthwithe superior valorii de 200 unitati;
* Adancime de inghet dupa datele statiei Piatra Neamt, are valoare z=0,95 m, iar indicele mediu de inghet i=759;
* Catitatea maxima de apa din precipitatii pe zi: 80-100mm in intervalul iunie-septembrie; 24-60,6 mm in intervalul octombrie-mai;
* Temperatura medie anuala 7,1oC, temperatura minima absoluta -32oC (64);
* Indice de ariditate 40,9;
* Durata de stralucire a soarelui 1639 ore/an;
* Viteza medie anuala a vantului de peste 5m/sec, viteza maxima 15m/sec.

**RELIEFUL IN ZONA AMPLASAMENTULUI**

Situl cercetat se afla in zona Subcarpatilor Moldovei, depresiunea Cracau-Bistrita, pe terasa superioara a vaii raului calu, intr-o zona de platforma, cu altitudini cuprinse inintervalul 200m-500m.

Este caracteristic unitatilor depresionare cu dealuri si terase.

**GEOLOGIA ZONEI AMPLASAMENTULUI**

Din punct de vedere geologic, zona apartine miocenului pericarpatic si anume partii central-vestice, iar geomorfologic se incadreaza in depresiunea Cracau-Bistrita.

Amplasamentul se afla pe formatiuni geologice care se incadreaza in zona miocenului pericarpatic care constituie o zona cu o latime variabila, situata la exterioarul unitatii marginale fata de care joaca rolul de avan-fosa. La constitutia sa iau parte, in mod predomionant, depozite cu caracter de molasa. Spre est, aceasta unitate incaleca in lungul liniei pericarpatice peste depozite sarmatiene de platforme.

Depozitele atribuite acestui interval (qh), se dezvolta ca un facies prepondernt argilos (breacii argiloase, argile cenusii cu gipsuri, cu intercalatii lenticulare de gresii cenusii si verzi).

In cadrul depozitelor atribuite Helvetioanului apar gresiile clacaroase microconglomeratice. Gresiile nisipoase friabile, nisipuri si marne cenusii si rosiatice.

Cuaternarul este alcatuit din argila leossoida, nisip, pietris si soluri vegetale. De regula, aceste depozite se dispun in concordanta peste formatiunile helvetiene, dar se intalnesc si cazuri de structura deltaica.

In perimetrul studiat afloreaza, doar depozite cuaternare alcatuite, doar din argila prafoasa, nisip si pietris.

Argila leossoida este de culoare galben-roscata, este pufoasa si are uneori in compozitia sa noduli calcarosi. Grosimea acestui nivel este 8-30 m si afloreaza in malurile albiei raului Iapa si in terasa sa superioara.

Datorita conditiilor meteo-climatice de tip continental, intalnim o vegetatie specifia reliefului de dealuri cu pajisti si culturi agricole.

**TECTONICA ZONEI AMPLASAMENTULUI**

Unitatea structurala majora este molasa, avand un stil caracteristic de depresiune, erodata de raurile care o brazdeaza: Bistrita, Iapa si Calu.

Stratigrafic, coloana pentru zona amplasamentului este urmatoarea:

* Quaternar – bolovanisuri, pietrisuri, nisipuri si depozite leossoide;
* Sarmatian – nisipuri, argile, argile marnoase, gresii;
* Eocen – flis grezos, gresii, marne.

**MORFOGENIZAREA RELIEFULUI SI FENOMENE MODELATOARE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI**

Modelarea reliefului zonei amplasamentului s-a produs in timp, preponderent prin actiunea de eroziune a apelor, care a dus la adancirea albiilor si largirea vailor.

**CONCLUZII ASUPRA CONDITIILOR GEOLOGICE TEHNICE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI**

Datele existente asupra zonei amplasamentului permit a se exprima urmatoarele concluzii:

* amplasamentul se afla situat pe un teritoriu cu o geologie foarte clara facies argilor aluvial in vatra satului;
* imaginea tectonica a zonei amplasamentului este conturata de dealuri line lipsite de framantari tectonice;
* solul vegetal ce acopera suprafata perimetrului si imprejurimile este superficial cu vegetatie specifica reliefului de depresiune (amenajari peisagistice, culturi agricole, pajisti);
* Conditii de relief, care situeaza zona amplasamentului pe terasa vaii raului Calu, favorizand scurgerea apelor de suprafata si medii, in functie de anotimp.
* Conditiile hidrologice locale sunt determinate de raul Bistrita, Iapa, Calu sinivelul precipitatiilor.
* Conditiile meteorologice specifice zonei favorabile constructiilor de locuinte si drumurilor de acces cu realizarea santurilor si rigolelor de evacuare a apelor dirijat.

Concluzia generala ce se poate trage asupra amplasamentului este ca se afla intr-o zona favorabila, sub aspect:

* Geologic-tectonic amplasamentul este asezat intr-o zona stabila geodinamic;
* Morfologic – este asezat pe o terasa, fara energie de relief;
* Hidrologic – raul calu si apele din precipitatii au descarcare imediata, iar apele subterane sunt intalnite cota nivelului hidrostatic fiind sub 8,20m, in zona.

**CONDITII GEOTEHNICE DE AMPLASAMENT**

**Conditii de relief**

Amplasamentul va fi situate pe terasa vaii raului Calu afluent de dreapta a raului Bistrita, teren cu inaltimi cuprinse intre 200-500m, in vatra satului Luminis.

**Acoperirea zonei**

Datorita conditiilor meteo-climatice, intalnim o vegetatie specifia reliefului de depresiune cu amenajari peisagistice, pajisti si culturi agricole de ses in zona amplasamentului. Nu se impun conditii de defrisare arboret pentru relizarea constructiei.

**Lucrari construite in zona amplasamentului**

Lucrarile propuse pentru realizarea constructiei locuintei sunt in vatra satului si nu influenteaza constructiile actuale, fiind intr-o zona cu cladiri de tip urban, ansamblul proiectat incadrandu-se armonios in arhitectura zonei.

**Stabilitatea amplasamentului**

Din punct de vedere geodinamic se constata stabilitatea generala a zonei amplasamentului, teren care nu este afectat de fenomenele fizico-geologice nu se vad alunecari de teren vizibile – care sa afecteze stabilitatea constructiilor proiectate.

**Structura geotehnica a amplasamentului**

Studiul sapaturilor executate prezinta materialul aluvionar si subsolul amplasamentului, foarte compactat.

Aluviile din zona sunt alcatuite dintr-un strat complex de argila si de arginala vanata marnoasa.

**Conditii hidrologice si hidrogeologice**

Raul Calu in zona respectiva are descarcare rapida, iar apele subterane existand la sub 8,2m fata de cota terenului natural, principalul factor hidrologic sunt precipitatiile, se impune captarea si evacuarea apelor pluviale dirijat.

**SEISMICITATEA**

In conformitate cu prevederile normativului P100-2006, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

* perioada de colt TC = 0,7 sec;
* acceleratia terenului pentru: ag = 0.25g.

**2.4 CIRCULATIA:**

* Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Din drumul judeţean DJ 156E, care face legătura între oraşul Roznov şi comuna Tazlău, se desprind, pe teritoriul comunei Piatra Şoimului, drumul judeţean DJ 156D care se continuă, spre Poieni, cu DC 127 şi drumul comunal DC 128, până în Neguleşti.

* Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Drumurile care fac parte din reţeaua stradală din intravilan sunt constituite din pământ tasat, greu practicabile în anotimpurile umede.

Transportul local se asigură spre municipiul Piatra Neamţ cu autobuze aparţinând S.C. “Patru Plus Trans” S.A. Piatra Neamţ. Unităţile transportoare vor fi obligate să modernizeze staţiile de călători şi să menţină permanent o stare de igienă corespunzătoare.

Circulaţia majoră se desfăşoară pe DN 15. Modernizarea acestui drum presupune rezolvarea intersecţiilor. Se impune delimitarea zonelor de siguranţă a DN 15, refacerea zidurilor de sprijin precum şi a parapeţilor.

În cadrul sistemului reţelei de circulaţie este necesară întreţinerea podurilor şi a podeţelor.

Amplasamentul reglementat este situat adicent la doua din strazile asfaltate din zona: strada Bardanesti (circulatie principala conform PUG) si drumul judetean DJ 156E.

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR:**

- Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona reglementataare functiunea de teren arabil si curti constructii si este reprezentata de zona cu destinatia: **ZONA DE LOCUINŢE.**

- Relationari intre functiuni

In prezent, terenul reglementat, in suprafata de 826.00mp este reprezentat de „**L -** **ZONA DE LOCUINŢE**”, in intravilanul SATULUI LUMINIS, UTR 3.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe amplasamentul studiat exista in prezent doua corpuri de cladire existente:

**C1** – **locuinta** P+M (S construita=62.00mp);

**C2** – **anexa** P+M (S construita=44.00mp, S desfasurata=88.00mp).

Amplasamentul propus studiului este situat in partea de sud a counei Piatra Soimului, intravilan, in centrul satului Luminis, limitat la nord si la sud de drumuri asfaltate, iar la est si vest – de proprietati private.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile existente pe amplasamentul sunt durabile, intr-o stare buna, propuse spre pastrare.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona invecinata zonei studiate este reprezentata prin functiunea de servicii si functiunea rezidentiala.

Acestea sunt reprezentate prin agentii economici situati la drumul judetean DJ 156E.

- Asigurarea cu spatii verzi

Amplasamentul studiat prezinta o incinta cu spatii verzi amenajate cu iarba si arbusti. Dupa schimbarile propuse prin prezenta documentatie, suprfata minima de 4mp existenta (2mp / locuitor), va deveni minim 41,30 mp (minim 5% din suprafata terenului), avand in vedere componenta de comert integrata activitatilor de prestari servicii.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul are un aspect stabil. In zona nu s-au inregistrat fenomene morfo-dinamice.

- Principalele disfunctionalitati

Remarcăm disfuncţionalităţi în activitatea economică din comună, caracteristice perioadei de tranziţie spre economia de piaţă.

Comuna dispune de mari suprafeţe de fâneţe şi se pretează la creşterea animalelor, în consecinţă se cere studierea posibilităţii de prelucrare a produselor lactate, a lânii.

In corelare cu dezvoltarea acestor activitati, este oportuna desfacerii pentru produsele rezultate din activitati locale de productie mase plastice. Acestea se adreseaza si gospodariilor sau afacerilor din circuitul turistic.

Din punctul de vedere al fondului construit, zona reglementat prezinta doua cladiri existente durabile, insa zona studiata prezinta un fond construit slab dezvoltat si terenuri libere de constructii in apropierea terenului reglementat. Zona studiata necesita refacere peisagistica reabilitare urbana.

In ceeca ce priveste circulatiile, se pastreaza accesul existent si se impune amenajarea a minim doua locuri de parcare in incinta.

In incinta, exista spatii verzi amenajate. Se propune marirea necesarului minim de spatii verzi de la 2mp/locuitor la minim 5% (respectiv 41,30m) – avand in vedere componenta de comert integrata activitatilor de prestari servicii.

In zona nu exista o echipare edilitara suficienta - este necesara extinderea retelelor de utilitati.

Se propune amenajarea unui loc destinat sortarii, evacuarii si depozitarii deseurilor.

**2.6 ECHIPAREA EDILITARA:**

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

**Alimentare cu apa**

În comuna Piatra Şoimului există o reţea de distribuţie a apei potabile, cu o lungime de 3,5 km. Această reţea nu acoperă întreg teritoriul comunei şi extinderea ei trebuie să reprezinte o prioritate pentru Consiliul Local al comunei, pentru a asigura distribuţia apei potabile în toate satele componente.

Pentru amplasamentul studiat, alimentarea cu apa se face prin intermediul unui put forat existent in incinta.

**Canalizare menajera**

Comuna Piatra Şoimului nu dispune de o reţea de canalizare şi o staţie de epurare a apelor uzate, obiective de investiţii care reprezintă, deasemenea, una dintre priorităţile Consiliului Local al comunei Piatra Şoimului.

Din acest motiv, amplasamentul nu este racordat la o retea publica de canalizare, dar dispune de o fosa septica vidanjabila existenta in incinta.

**Alimentare cu energie electrica**

Obiectivul studiat este racordat la retelele de alimentare cu energei electrica existente in zona. Se vor respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retelele electrice existente conform Ordinului 239/2019.

**Alimentare cu gaz**

In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

**Telecomunicatii**

Se precizeaza ca in zona terenului studiat exista cabluri si echipamente de telecomunicatii instalate aerian, conform avizatorului.

Incinta reglementata dispune de racord de telecomunicatii.

**2.7 PROBLEME DE MEDIU:**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relatia cadrul natural – cadrul construit

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo’70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Terenul studiat este plan. Amplasamentul are un aspect stabil si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice.

Categorii de activitati umane identificate in prezent, in perimetrul si in imediata vecinatate a sitului:

- Locuire – proprietati private, terenuri invecinate;

- Transport si comunicatii: sosea, linii electrice, linii de telecomunicatii, acces in sit;

- Institutii si servicii – magazine si puncte de lucru pentru desfasuratea activitatilor economice de catre entitati juridice.

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse sau agenti economici poluatori. De asemenea functiunea proposa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al potectiei mediului.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente instorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

**2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:**

- Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

* Sprijinirea societăţilor mici şi mijlocii pentru dezvoltarea şi diversificarea activităţii de producţie prin întocmirea de proiecte finanţate de Agenţia Naţională pentru Dezvoltare Regională, de Fondul Român de Dezvoltare Socială sau de alte organisme internaţionale;
* Realizarea reţelei de alimentare cu apă în sistem centralizat, în condiţii sanitare corespunzătoare;
* Industrializarea în comună a materialului lemnos rezultat din exploatările forestiere învecinate;
* Realizarea de depozite ecologice de prestocare şi sortare a deşeurilor de tip menajer şi industrial;
* Modernizarea drumurilor existente şi creearea altor drumuri noi, în funcţie de necesităţi;
* Amenajarea de şanţuri pentru scurgerea apelor la toate drumurile comunale, uliţe, etc.;
* Realizarea şi extinderea reţelei de cablu TV, antene satelit şi conexiune la internet;
* Construirea de către populaţie a podeţelor aferente căilor de acces din gospodării;
* Modernizarea şi extinderea Centralei telefonice Piatra Şoimului;
* Exploatarea şi cultivarea terenurilor agricole, în mod centralizat;
* Realizarea de staţii de preepurare a apei menajer - fecaloide;
* Îmbunătăţirea relaţiei periurbane cu municipiul Piatra Neamţ;
* Extinderea reţelei existente de alimentare cu gaze naturale;
* Amenajarea de spaţii verzi din domeniul privat al primăriei;
* Dezvoltarea turismului rural şi al agroturismului;
* Reglementări coerente şi unitare de urbanism;
* Configurarea zonei industriale a comunei;
* Parcelări în zona bună pentru construcţii.

In acest sens, prin P.U.Z.+R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, in scenariul utilizarii fondului construit existent pentru schimbarea de destinatie necesara functionarii unui spatiu de unitate de productie mase plastice (activitate economica nepoluanta), iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

- Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

* Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, schimbarea sau suplimentarea functiunilor existente;
* Amenajarea de drumuri si platforme in incinta;
* Asigurarea necesarului de spatii verzi.

In acest sens, prin P.U.Z. + R.L.U. se elaboreaza solutii concrete pentru realizarea confortului urbanistic, prin edificarea noilor constructii in zona, iar elaboratorul documentatiei sustine solicitarile beneficiarului.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:**

**3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

- Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ, in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ-ului – intocmita de S.C. SILVOCAD S.RL.;

- Studiu geotehnic - intocmit de S.C. GEO PROD CONSTRUCT S.R.L. Piatra Neamt

In urma lucrarilor de prospectiune efectuate pe amplasament si a observatiilor „in situ” se considera ca pe amplasamentul propus se pot executa obiectivele propuse.

Planul Urbanistic Zonal a fost initiat cu scopul de a asigura cadrul legal pentru conversia functionala a zonei in vederea realizarii investitiei „**PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE**”, din zona de locuinte in zona mixta: zona de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante).

Folosinta actuala a terenului beneficiarului stabilita prin PUG este „arabil, curti constructii”.

Destinatia functionala existenta in PUG anume: „ZONA DE LOCUINTE”, va deveni: „ZONA MIXTA: DE LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII (ACTIVITATI ECONOMICE NEPOLUANTE)”.

*Se va pune accentul pe integrarea urbanistica corecta a investitei:*

- functiunea de servicii, reprezentata prin unitatea de productie articole mase plastice, va fi separata fata de cea de locuire, in alt corp de cladire, in vederea optimizarii fluxurilor de circulatie si a obtinerii unui grad sporit de intimitate;

- minimizarea interventiilor in sit prin reconversia functionala a unui corp de cladire existent, din anexa in spatiu destinat activitatilor economice nepoluante;

- minimalizarea ocuparii terenului cu platforme de incinta necesare dasfasurarii activitatii de circulatie auto;

- utilizarea accesului existent in amplasamentul reglementat;

- utilizarea retelelor tehnico-edilitare existente in incinta;

- asigurarea de spatii verzi amenajate;

- asigurarea unei gestionari functionale si de sistematizare pe verticala a terenului.

**3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.:**

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului, etc.

Imobilul studiat se afla in intravilanul satului Luminis, comuna Piatra Soimului, judetul Neamt.

* Conform regimului economic folosinta actuala este de teren arabil si curti constructii, iar functiunea aprobata prin P.U.G. Piatra Soimului din 2009 este de **L - ZONA DE LOCUINŢE,** functiune regasita pe majoritatea suprafatei studiate.
* In apropierea amplasamentului reglementat, se gasesc si parcele cu functiunea **IS - ZONA PENTRU INSTITUŢII PUBLICE Şl SERVICII.**

Utilitati existente in zona: energie electrica si telecomunicatii. In incinta, alimentare cu apa se poate asigura prin put forat, iar canalizarea prin fosa septica vidanjabila.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:**

- Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare, etc – dupa caz.  
 Pe terenul proprietate privata a beneficiarilor Adascalitei Nicoleta si Poli Daniele, avand numarul cadastral NC 51590, nu se gaseste vegetatie valoroasa reprezentand specii protejate sau cu interdictie de taiere.

Prin schimbarea de functiune a parcelei, nu este afectat cadrul natural.

In zona nu exiista potential balnear.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:**

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare+garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari, etc).

**Situatia existenta**

Adiacent amplasamentului studiat, la nord si sud, se gasesc doua drumuri asfaltate existente, cu circulatie in ambele sensuri.

In incinta exista amenajata o platforma betonata destinata circulatiei autoturismelor, pe care se realizeaza si stationarea acestora.

**Situatia proiectata**

Schimbarea de functiune a amplasamentului reglementat nu aduce modificari la nivelul tramei stradale sau in ceea ce priveste accesul carosabil si pietonal in incinta reglementata.

**Avand in vedere suprafata terenului si dispunerea constructiilor la sol, pentru obiectivele de fata vor fi asigurate minimul de locuri de parcare necesare conform HG 525/1996 anexa 5, si a normativului P.132.**

Pentru locuinte, conform PUG Piatra Soimului, se va amenaja **cate un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale** cu lot propriu în funcţie de gradul de motorizare.

Pentru spatiu activitati economice nepoluante, vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- **1 loc de parcare** pentru suprafata desfasurata sub 200 mp.

In incinta exista platforme betonate, care asigura fluxul auto. Prin intermediul pantelor de scurgere ale acestora si prin sistematizarea existenta, se asigura si preluarea apelor pluviale, care sunt deversate in spatiul verde, cu ajutorul pantelor de sistematizare.

**Conform ord. 119/2014, art. 4, litera c), spatiile amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor vor fi situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit;**

Parcajele prevazute in incinta reglementate sunt pozitionate la o distanta minima de 7.40m fata de locuinte.

Conform planului de situatie si documentatiei depuse, platforma de gunoi a unitatii de productie articole mase plastice este plasata la urmatoarele distante fata de fondul construit existent:

- la NORD – la cca. 18.20 m fata de cladirea existenta propusa pentru desfasurarea activitatilor economice nepoluante;

- la EST – la cca. 19.60 m fata de locuinta existenta (P+M).

Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice; devieri de linii, linii noi, depozitari; locuri de parcare-garare, etc)

Nu este cazul.

* Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrari, instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori; amenajari portuare, etc)

Nu este cazul.

* Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor; servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc)

Nu este cazul.

* Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)

- Incinta imobilului reglementat, beneficiaza de acces pietonal si de trotuare in incinta ce asigura fluxul pietonal intern;

- Circulatii pietonale, la nivelul drumului judetean adiacent, pe toata lungimea aferenta zonei studiate.

**3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:**

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

**- schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.**

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

* Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ;
* Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin “procent de ocupare a terenului”, respectiv “coeficient de utilizare a terenului”, regim de inaltime, etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in “Regulamentul de aplicare aferent PUZ”.

Zonificarea functionala a teritoriului este indicata in plansa “U.2 - Reglementari Urbanistice” unde sunt evidentiate zonele functionale nou propuse:

Reglementari urbanistice – zonificare propusa

Situatia existenta - INTRAVILAN ZONA STUDIATA

**ZONA DE LOCUINŢE cu functiuni complementare**

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune urmatoarea functiune: **ZONA MIXTA: de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante),**

**Indici urbanistici**

**Zona de locuinte**

* RH: S/D+P+2E
* POT maxim:
  + 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
  + 15% pentru zonele de versant;
  + 50% pentru zonele centrale ale localităţi.
* CUT maxim:
* **Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile**

0,9 mpadc/mp teren pentru P+2

0,6 mpadc/mp teren pentru P+1

0,3 mpadc/mp teren pentru parter

* **Pentru zonele de versant**

0,30 mpadc/mp teren pentru P+M

0,15 mpadc/mp teren pentru parter

Retragere aliniament obligatorie: min. 5.00 m fata de strada din care se asigura accesul in incinta (fata de limita sudica a amplasamentului).

Pentru lotizarea propusa se stabileste retragere fata de limita din nord (posterioara) 2.00 m si fata de limitele din est si vest (laterale) 3.00 m.

**Zona pentru servicii – (activitati economice nepoluante)**

* RH: S/D+P+2E
* POT maxim: 30%
* CUT maxim: 0,9 mpadc/mp teren pentru P+2

0,6 mpadc/mp teren pentru P+1

0,3 mpadc/mp teren pentru parter

Obiectivele propuse se vor alinia la cladirile existente in vecinatate, cu conditia respectarii conditei de Retragere aliniament obligatorie: min. 5.00 m fata de strada din care se asigura accesul in incinta (fata de limita sudica a amplasamentului).

Pentru lotizarea propusa se stabileste retragere fata de limita din nord (posterioara) 2.00 m si fata de limitele din est si vest (laterale) 3.00 m.

**BILANT TERITORIAL – EXISTENT**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destinatie** | **nr. cad.** | **Stotala (mp)** | **POT** | **CUT** |
| **Zona de locuinte** | 51590 | 826.00 | 12.83% | 0.18 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Suprafata (mp)** | **Procent (%)** |
| AC Constructii existente | 106.00 | 12.83 |
| Spatii verzi amenajate | 4.00 | 0.48 |
| Platforme pietonale | 84.00 | 10.17 |
| Platforme carosabile | 196.00 | 23.73 |
| Teren liber de constructii | 436.00 | 52.79 |
| **Total suprafata zona (mp)** | **826.00** | **100%** |

**BILANT TERITORIAL – PROPUS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Destinatie** | **nr. cad.** | **Stotala (mp)** | **POT** | **CUT** |
| **Zona mixta:**  **de locuinte**  **si prestari servicii** (activitati economice nepoluante) | 51590 | 826.00 | 30% | 0,9 mpadc/mp teren pentru P+2  0,6 mpadc/mp teren pentru P+1  0,3 mpadc/mp teren pentru P |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Suprafata (mp)** | **Procent (%)** |
| AC (max) Constructii | 247.80 | 30.00 |
| Spatii verzi amenajate (min) | 41.30 | 5.00 |
| Platforme pietonale si carosabile (max) | 536.90 | 65.00 |
| **Total suprafata zona (mp)** | **826.00** | **100%** |

Tema program emisa de beneficiar solicita proiectantului integrarea unui spatiu de prestari servicii, pastrand caracterul rezidential al zonei, in amplasamentul studiat, avand in vedere oportunitatea de dezvoltare a activitatilor economice din zona si amplasarea in apropiere a parcelelor de teren reglementate prin PUG cu destinatia de zone de servicii.

Zona studiata este in intravilanul satului Luminis, din comuna Piatra Soimului, incadrat in UTR 3 din PUG, cu acces din DJ 156E. Acesta dispune de racorduri existente la retelele tehnico-edilitare din zona.

Terenul reglementat este identificat prin NC 51590, in suprfata de 826.00 mp, avand regim de proprietate privata.

Astfel, se propune schimbarea de destinatie a imobilului din zona de locuinte in zona mixta: de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante) si folosirea fondului construit existent pentru a deservi cele doua functiuni in corpuri de cladire separate, dupa cum urmeaza:

* Corp C1 isi pastreaza functiunea de locuinta;
* Corp C2 cu functunea de anexa devine unitate de productie articole mase plastice.

Unitatea de productie articole mase plastice are in vedere activitati de manipulare si ansamblare prin sudare a elementelor din mase plastice pentru a produce fose septice, rezervoare si diverse produse cu cerere pe piata.

Capacitate de producție este de aproximativ 20 de fose septice pe lună, în funcție de dimensiunea și specificațiile acestora. In scenariul propus, unitatea este echipata cu o instalație de producție modernă și performantă, precum și cu personal tehnic specializat în acest domeniu.

Producția se concentrează, în special, pe producția de fose septice din polipropilenă, cu dimensiuni variind între 1000L și 10000L, rezervoare subterane și supraterene, pivnițe, și tot ce se poate construi cu aceste materiale.

Instalația de producție este formată din două secții principale:

* secție este destinată sudării plăcilor cap la cap;
* secție este destinată sudării cu electrozi a componentelor suplimentare.

În ceea ce privește fluxurile tehnologice - plăcile de polipropilenă sunt alimentate în prima secție prin intermediul unei role de alimentare, după care sunt supuse unui proces de sudare cu laserul. Mai apoi, acestea sunt împerecheate cap la cap, astfel încât să formeze un cilindru, care va deveni corpul fosei septice.

În a doua secție, utilizăm o mașină specială pentru a sudura componentele suplimentare, cum ar fi capacele, gurile de alimentare și evacuare, precum și mânerele. Aceste componente sunt sudate cu electrozi din polipropilenă și sunt atașate la corpul fosei septice. După finalizarea procesului de sudare, fosele septice sunt supuse unei inspecții riguroase pentru a ne asigura că acestea corespund standardelor noastre de calitate.

Materiile prime utilizate pentru producție sunt plăcile de polipropilenă cu dimensiuni de 1500x4000mm și grosimi cuprinse între 3 și 10mm. Aceste plăci sunt furnizate de furnizori specializați și certificate ISO, și sunt depozitate într-un spațiu de depozitare dedicat, curat și uscat, înainte de a fi introduse în procesul de producție.

În ceea ce privește energia utilizată, unitatea de productie articole mase plastice folosește energie electrică, care este furnizată de la o rețea locală de distribuție de energie electrică. Nu se utilizeaza combustibili fosili pentru

producție, deoarece procesul de sudare prin extrudare a polipropilenei nu necesită nicio sursă de combustibil. Acest proces este ecologic, deoarece nu emite niciun fel de poluanți atmosferici și nu produce reziduuri toxice.

Pentru realizarea investitiilor propuse, zona va fi studiata la nivel de PUZ.

Se pastreaza reglementarile de POT si CUT reglementate prin PUG, in situatia existenta.

Se pastreaza regimul de inaltime existent de parter + doua etaje (P+2) pentru locuinte, iar pentru corpurile de cladire propuse pentru prestari servicii se propune un regim maxim de inaltime similar de parter + doua etaje (P+2).

**Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru schimbarea de destinatie a unei cladiri existente.**

Functiunea astfel propusa este reglementata prin completarea functiunilor existente in zona. Accesibilitatea la unitatea de productie articole mase plastice este asigurata prin accesul existent in incinta din DJ 156E.

Reglementari urbanistice - zonificare propusa

**ZONA MIXTA: DE LOCUINTE SI**

**PRESTARI SERVICII (ACTIVITATI ECONOMICE NEPOLUANTE)**

Obiectivul prezentei documentatii este schimbarea de functiune in vederea schimbarii de destinatie a fondului construit existent (cladirea C2) in unitate de productie articole mase plastice.

Pe amplasamentul reglementat se pot realiza urmatoarele lucrari:

a). Parcaje autoturisme;

b). Amenajare drumuri si platforme in incinta;

c). Amenajare spatii verzi;

d). Lucrari de organizare de santier;

e). Reclame fatada;

f). Panouri publicitare.

**3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:**

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa de la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor de distributie existente, etc

In zona nu exista retele de ditributie cu apa potabila si retele de canalizare centralizate, dar incinta studiata dispune de put forat si fosa vidanjabila.

- alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea iluminatului public, etc

Amplasamentul reglementat este racordata la reteaua existenta de alimentare cu energei elctrica din zona. Se respecta zonele de protectie si de siguranta fata de retelel electrice existente conform Ordinului 239/2019.

- telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV, etc

Se precizeaza ca in zona terenului studiat exista cabluri si echipamente de telecomunicatii instalate aerian, conform avizatorului, iar amplasamentul studiat dispune de racord de telecomunicatii.

- alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente, etc

In zona nu exista posibilitatea de alimentare cu gaze naturale. Astfel, se vor incuraja strategiile de utilizarea a energiei din surse regenerabile si de scadere a emisiilor de gaze cu efect de sera (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).

- alimentare cu gaze naturale – dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale, etc.

In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

- gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor, extinderi pentru baze de transport in comun: constructii si amenajari specifice, etc.

Nu se vor efectua demolari care sa cauzeze materiale reziduale in urma proceselor de desfiintare cladiri.

Se va amenaja o zona pentru sortarea, colectarea si depozitarea selectiva a desurilor.

**3.7 PROTECTIA MEDIULUI:**

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

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

Este de presupus ca dezvoltarea urbanistica a zonei conform propunerilor prezentului P.U.Z. va avea o influenta benefica si asupra factorilor de mediu:

* Tema de proiectare vizeaza utilizarea fondului construit existent;
* Cladirile existente sunt racordate la utilitati;
* Se vor recupera terenurile degradate cu reamenajarea acestora cu noi amenajari de spatii verzi, plantate;
* Se va asigura un sistem controlat de depozitare si indepartare a deseurilor si gunoiului;
* Unitatea de productie articole mase plastice pentru care se propune schimbarea de functiune a zonei reglementate, functioneaza dupa un proces ecologic, fara combustibili fosili, nu emite niciun fel de poluanți atmosferici și nu produce reziduuri toxice;
* Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.
* Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura sa, proiectul analizat in prezentul studiu este bine definit atat prin elementele lui cat si privind modul de executie si schimbarile produse. Practic, impacturile pe termen scurt sunt identice cu cele din perioada de constructie-montaj si perioada imediat urmatoare. Impactul pe termen lung este nesemnificativ.

In perioada de executie pot aparea accidente de munca in manevrarea utilajelor. Aceste tipuri de accidente de munca nu au efecte asupra mediului inconjurator, avand caracter limitat in timp si spatiu, dar pot produce pierderi de vieti omenesti sau pot conduce la invaliditate temporara sau definitiva. De asemenea, ele pot avea si efecte economice negative prin pierderi materiale si intarzierea finalizarii lucrarilor.

* Epurarea si preepurarea apelor uzate

Situatia existenta:

Pe amplasament nu se regasesc retele de canalizare ape pluviale. Acestea sunt preluate prin pantele de sistematizare ale platformelor existente in incinta.

* Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate in amplasamentul reglementat lucrarii sunt urmatoarele:

1. menajere;
2. mase plastice.

Acestea vor fi sortate si colectate pe o platforma dedicata depozitarii selective in vederea preluarii de catre o firma de salubritate, conform contract intre parti, in containere specifice fiecarei categorii de deseuri. Platforma de gunoi va fi usor accesibila, fiind amplasata in apropierea accesului auto existent, cu posibilitate facila de evacuare.

Utilajele si mijloacele de transport vor fi aduse in stare normala de functionare avand efectuate reviziile tehnice si schimburile de ulei in ateliere specializate.

Activitatea de productie mase plastice nu presupune utilizarea de substante toxice si periculoase.

Cantitatile de deseuri pot fi apreciate global, dupa listele cantitatilor de lucrari.

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

Obiectul prezentei investitii vizeaza schimbarea de functiune a amplasamentului si utilizarea unei cladiri existente cu scopul de unitate de productie mase plastice. Astfel, nu se aduc modificari amenajarii terenului si nu vor fi implicate lucrarilor de refacere a amplasamentului.

* Organizarea sistemelor de spatii verzi

Conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (HG 525/96) se vor prevedea spatii verzi aferente functiunilor propuse astfel:

In cadrul amenajarii PUZ, situatia propusa asigura **spatii verzi in suprafata minima de 5%** (avand in vedere componenta de comert integrata activitatilor de prestari servicii): in cazul de fata 41.30 mp, pentru amplasamentul reglementat in suprafata de 826.00 mp.

Se vor putea taia arbusti si arbori de pe amplasament, in dreptul acceselor auto, a supralargirilor auto sau a drumurilor propuse, a constructiilor propuse cat si pe amplasamentul platformelor si a parcajelor, cu interzicerea taierilor de arbori protejati de talie medie si mare cum ar fi nucii.

* Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In imediata vecinatate nu au fost identificate obiective de interes public, monumente instorice si de arhitectura care sa fie afectate de lucrarile si activitatea propusa. Pe amplasament nu sunt prezente habitate de interes comunitar care sa necesite masuri de protectie speciala.

Amenajarea unei unitati de productie mase plastic in corpul de cladire existent C2, nu reprezinta un proiect cu potential perturbator major, atat pentru peisaj, cat si pentru factorii de mediu in general. Nu vor fi emisii de substante poluante, luminozitate intensa in timpul noptii, sau emisii de zgomot peste limitele admise, iar deseurile vor fi depozitate conform legii.

* Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Dezvoltarea activitatii economice locale, va genera imbunatatiri la nivelul aspectului din zona si va aduce un plus de valoare calitatea vietii din zona analizata.

* Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

* Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore
* Nu este cazul.

**3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

* Listarea obiectivelor de utilitate publica

In zona exista deja obiective de prestari servicii de utilitate publica, astfel:

* Alimentatie publica (bar/cafenea);
* Magazin alimentar.

Functiunea mixta propusa in incinta reglementata, de zona de locuinte cu zona de prestari servicii, va acomoda activitati economice nepoluante in corpul de cladire C2 existent.

* Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998

Terenul reglementat are regim de proprietate privata.

* Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul reglementat este format dintr-un singur lot, detinut de soti.

1. **CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE:**

In vederea completarii firesti a functiunilor existente, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea activitatilor economice locale, in masura caracterului lor nepoluant, compatibil cu locuirea, avad in vedere opotunitatea de dezvoltare si existenta zonelor de prestari servicii in apropierea amplasamentului studiat.

Se impune dezvoltarea zonei rezidentiale, cat si a celei complementare, de servicii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Fata de aliniamentul si regimul de inaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea constructiilor in zona studiata se va supune conditiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

Intocmit: responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L**

**P.U.Z. – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ANEXA IN SPATIU DE PRODUCTIE MASE PLASTICE**

**Str. Bardanesti, nr.75, sat Luminis,comuna Piatra Soimului, jud. Neamt**

PR. NR. 8/2023

**PARTEA a II-a:**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

1. **DISPOZITII GENERALE:**
2. ROLUL RLU:

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza reprezentand reglementarile stabilite prin P.U.Z., documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor.

1. BAZA LEGALA A ELABORARII P.U.Z.:

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau:

* 1. Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 si ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
  2. Reglementarile cuprinse in PUG Piatra-Neamt si in prescriptiile regulametului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. DOMENIUL DE APLICARE:

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt aplicabile pentru intregul teritoriu ce face obiectul prezentului studiu P.U.Z. si odata aprobat impreuna cu planul urbanistic zonal, P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei locale.

1. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:**
2. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

* Art. 3 / RGU – terenuri agricole din extravilan autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

**Nu este cazul.**

* Art. 4 / RGU – terenuri agricole din intravilan - autorizarea constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul Regulament.

**Conform Anexei 1 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, pentru constructiile de locuinte se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).**

* Art. 8 / RGU – zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasamentm functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

**Amplasamentul in discutie va respecta si va potenta calitatile contextului peisager. Acesta se afla in afara arealelor si a zonelor naturale protejate.**

* Art. 9 / RGU – zone construite protejate - autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, respectiv cu avizul Centrului Judetean de Cultura.

**Amplasamentul reglementat este situat in afara oricarei raze de protectie a patrimoniului cultural construit.**

* Art. 10 / RGU – expunerea la riscuri naturale - Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Prin riscuri naturale se intelege alunecari de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.
* Art. 2.3.10 / RLU – expunerea la riscuri naturale - În comuna Piatra Şoimului, ca de altfel în majoritatea comunelor din judeţul Neamţ, riscurile naturale sunt reprezentate de zone cu risc de inundabilitate şi zone cu alunecări de teren. Pe teritoriul comunei, zonele cu risc de inundabilitate sunt situate de-a lungul pâraielor Calu si Iapa. Pe pârâul Calu au loc lucrări de indiguire si de consolidare a malurilor. Zonele care prezintă riscul alunecărilor de teren se găsesc în zona satului Poieni, consolidarea versanţilor fiind una dintre priorităţile Consiliului Local al comunei Piatra Şoimului.

**Amplasamentul propus este situat in afara zonelor expuse la riscuri naturale.**

* Art. 11 / RGU – expunerea la riscuri tehnologice - Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa;

**Constructiile propuse prin prezentul PUZ, nu se afla in zone expuse riscurilor tehnologice. In fazele de proiectare, acolo unde este cazul, se va tine cont de distantele de protectie ale infrastructurilor edilitare, impuse prin lege.**

* Art. 13 / RGU – asigurarea echiparii edilitare

**In zona studiata sunt asigurate in prezent urmatoarele dotari tehnico – edilitare:**

***Alimentarea cu apa***

In incinta exista posibilitatea alimentarii cu apa, prin put forat existent.

***Canalizarea menajera si pluviala***

In incinta exista posibilitatea evacuarii apelor menajere in fosa septica existent.

Apele pluviale colectate de pe invelitoare si de pe suprafetele carosabile sunt deversate in spatiul verde existent, prin pante de sistematizare ale platfoemlor din incinta.

***Alimentare cu energie termica***

Constructiile si amenajarile existente functioneaza cu sisteme de incalzire centralizate, alimentate cu energei electrica, existand si posibilitatea de utilizare de sisteme alternative performante de producere a energiei (pompe de caldura, panouri solare sau fotovoltaice).

***Alimentarea cu energie electrica***

Obiectivele existente in incinta sunt racordate la reteaua centralizata de alimentare cu energie electrica.

***Alimentare cu gaze***

In zona nu exista retele de gaze naturale presiune redusa.

***Telecomunicatii***

Racordarea la sistemul de telecomunicatii a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona cade in sarcina celor interesati, sau ce au acces la investitii din buget, in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESELUI PUBLIC.

Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, termica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii, si a altor lucrari de infrastructura conf art. 11 din RGU.

* Art. 12 / RGU – asigurarea echiparii edilitare - Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai in baza unui studiu de amplasare elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Nu se accepta in zona de locuit amplasarea unor unitati poluante care genereaza trafic intens ori care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
* In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

**Constructiile reglementate prin prezentul PUZ, nu genereaza riscuri tehnologice sau ecologice in zona, functiunea amplasamentului propusa fiind mixta: zona de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante). Astfel, cladirea C1 isi va pastra functiunea de locuinta, iar cladirea C2 va deveni unitate de productie mase plastice care, prin activitatea sa, nu va polua si nu va genera noxe.**

**Conform Anexei 1 la REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, pentru constructiile de locuinte se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).**

**Activitatea desfasurata in unitatea de productie mase plastice este de tip activitate economica nepoluanta, incadrandu-se in specificul de prestari servicii si avand o componeta comerciala. Datorita fluxul tehnologic modern si a intalatiile folosite nu intra in conflict cu functiunea de locuire pentru ca reprezinta o sursa de poluare sau de generare a ganzelor cu efect de sera. In operatiunile de manipulare si ansamblare a maselor plastice nu se folosesc combustibili fosili.**

Securitatea la incendii, conform NORMATIVULUI DE SIGURANTA LA FOC A CONSTRUCTIILOR INDICATIV P118/99

- 2.2.1. Construcţiile supraterane civile (publice) de producţie si/sau depozitare, de regula, se amplaseaza comasate sau grupate la distanţe nenormate intre ele, in limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise infuncţie de destinaţie, gradul de rezistenta la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu si numarul de niveluri cel mai mare,(luand in calcul suma ariilor construite efective)

- 2.2.2 Constructiile independente si gruparile sau comasarile de constructii constituite conform art. 2.2.1, se amplaseaza astfel incat sa nu se permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, in cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele mentionate la art. si tab. 2.2.2 din normativul de siguranta la foc al constructiilor P118-99.

Structura constructiilor nou autorizate trebuie sa respecte normele impuse de Legea 10/1996 privind calitatea, stabilitatea si siguranta in exploatare. Autorizarea constructiilor se va face pe baza de proiecte intocmite de persoane autorizate conform Legii 50/1991 republicata.

1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile R.G.U. si sunt in functie de specificul constructiilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatia de urbanism.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale pentru asigurarea iluminatului natural si a insoririi.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care sa permita accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

Unitatile de prestari servicii vor respecta distantele minime obligatorii fata de aliniament prevazute in planul unitatilor teritoriale de referinta.

Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatia, importanta si situarea acestora in contextual urban existent, cu respectarea prevederilor art.24 din R.G.U., a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614.

**Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei**

* Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor;
* Păstrarea distanţei de 1,90 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine;
* Respectarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forţelor de intervenţie);
* Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 2,00m;
* Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai inalt, si nu mai putin de 2,00m;
* Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente, dar nu mai putin de 5,00m fata de strada;
* Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale;
* Zona de retragere 2,00m fata de limitele laterale si 5,00m fata de strada este edificabila cu respectarea urmatoarelor condictii: respectarea Codului Civil si a studiilor de insorire. In aceasta zona, in afara edificabilului maxim propus, se pot amplasa echipamente tehnice, anexe, rafturi exterioare, obiecte de publicitate etc.

1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Constructiile nou propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Inicnta reglementata are asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, in conditii in care sa faca posibila actiunea in bune conditii a mijloacelor de interventie in caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Accesele pietonale – trotuarele – sunt dispuse in paralel cu carosabilul strazii.

Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Cladiriele existente sunt racordate la toate tipurile de retele tehnico-edilitare existente in zona si vor avea posibilitatea de racordare la retelele publice proiectate.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin PUG.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

Constructiile din incinta respecta inaltimile medii ale cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate, conform art. 13 al RGU.

Aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastica si economica.

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

Parcajele sunt spatii amenajate la sol pentru protejarea autovehiculelor.

Suprafata parcajelor se determina in functie de capacitatea constructiilor din jur si a terenului aflat la dispozitie.

Conform Regulametului General de Urbanism, anexa nr. 5, aprobat prin Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996, vor fi prevazute locuri de parcare minime astfel:

Pentru locuinte, conform PUG Piatra Soimului, se va amenaja **cate un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale** cu lot propriu în funcţie de gradul de motorizare.

Pentru spatiu activitati economice nepoluante, vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- **1 loc de parcare** pentru suprafata desfasurata sub 200 mp.

Spatii verzi si plantate:

In functie de specificul zonei se vor stabili suprafetele de spatii verzi.

Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din R.G.U. privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si legea 343/2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

In cadrul amenajarii PUZ, se propune pastrarii functiunii corpului C1 de locuinta si reconversia functionala a corpului de cladire existent C2, din anexa in spatiu prestari servicii. Amenajarea propusa nu aduce modifica de sistematizare in incinta. In situatia plansei de U.3 PROPUNERE MOBILARE URBANA, investitia asigura **spatii verzi in suprafata de 41.30mp** (spatii verzi si plantate in interiorul incintei in procent minim de 5%, avand in vedere componenta de comert integrata activitatilor economice).

1. **ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
2. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Situatia Existenta

**ZONA DE LOCUINTE cu functiuni complementare**

Situatia Propusa

La nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune urmatoarea functiune: **ZONA MIXTA de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante)**

1. **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:**

**ZONA MIXTA: de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante)**

**Funcţiunea dominantă a zonei**

* Locuire si prestari servicii (activitati economice nepoluante)

**Funcţiunile complementare admise ale zonei**

* Funcţia agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creşterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
* Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
* Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire;
* Spaţii verzi amenajate
* Accese pietonale şi carosabile
* Reţele tehnico-edilitare
* Recreere
* Agrement

**Utilizările permise**

* Construcţii de locuinţe;
* Construcţii de anexe gospodăreşti;
* Modernizări şi reparaţii la clădiri existente;
* Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei;
* Instituţiile publice, serviciile şi funcţiunile complementare acestora.

**Utilizări permise cu condiţii**:

* Comerţ, servicii, meşteşuguri, activităţi agricole etc, are să nu afecteze funcţia predominantă de locuire;
* Se pot asocia construcţii şi amenajări care aparţin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcţii de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.).

**Interdicţii temporare**

* Pe terenurile cu risc de inundare pînă la executarea lucrărilor de protecţie;
* Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.

**Interdicţii temporare**

* Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
* Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecţie;
* Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor.

**Interdicţiile permanente**

* în zonele de protecţie a reţelelor electrice;
* în zonele de protecţie a reţelelor de transport gaz;
* în zona protecţiei albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
* în subzonele cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente;
* în zonele de protecţie sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuinţe noi pe o distanţă de 50m faţă de gardul cimitirului, ci numai reparaţii curente la clădiri existente;
* în zona protecţiei albiilor - în aceste subzone, se vor autoriza construcţii noi în zona de protecţie (pe o distanţă de 30 m faţă de albia cursului de apă), numai după întocmirea de studii de specialitate întocmite şi avizate conform legii;
* Pentru construcţiile şi amenajările care nu sunt compatibile cu funcţia zonei.

**Orientarea faţă de punctele cardinale**

* Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
* Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.

**Amplasarea fata de drumurile publice, cai ferate, aliniament, in interiorul parcelei**

* Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor;
* Păstrarea distanţei de 1,90 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine;
* Respectarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forţelor de intervenţie);
* Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 2,00m;
* Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15,00m., masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, în punctul cel mai inalt, si nu mai putin de 2,00m;
* Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente, dar nu mai putin de 5,00m fata de strada;
* Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale;
* Zona de retragere 2,00m fata de limitele laterale si 5,00m fata de strada este edificabila cu respectarea urmatoarelor condictii: respectarea Codului Civil si a studiilor de insorire. In aceasta zona, in afara edificabilului maxim propus, se pot amplasa echipamente tehnice, anexe, rafturi exterioare, obiecte de publicitate etc.

**Accese carosabile**

* Accese carosabile pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu;
* Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
* Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m vor avea o lăţime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.
* În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime, cele cu o lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

**Accese pietonale**

* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
* Crearea servitutii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii sau obiceiului).

**Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente**

* Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la reţelele existente
* Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

**Realizarea de reţele tehnico-edilitare**

* Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

**Înălţimea construcţiilor**

* Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei.

**Aspectul exterior al construcţiilor**

* Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.

**Procentul de ocupare al terenului**

* POT-ul maxim va fi de:
  + 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile.

**Coeficientul de utilizare al terenului**

* + - CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprima raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. în funcţie de înălţimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:
      * **Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile**
        + 0,9 mpadc/mp teren pentru P+2 (adc = aria construită desfăşurată a clădirii formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor)
        + 0,6 mpadc/mp teren pentru P+1
        + 0,3 mpadc/mp teren pentru parter

**Parcaje**

Pentru locuinte, conform PUG Piatra Soimului, se va amenaja **cate un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale** cu lot propriu în funcţie de gradul de motorizare.

Pentru spatiu activitati economice nepoluante, vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- **1 loc de parcare** pentru suprafata desfasurata sub 200 mp.

**Spaţii verzi şi plantate**

* Pentru Zona Mixta: de locuinte si prestari servicii (activitati economice nepoluante) - **procent minim de 5%**, avand in vedere componenta de comert integrata activitatilor economice).

**Împrejmuiri**

* Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor
* Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei;
* Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

1. **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:**

UTR-rile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limte cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urlor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se poate formula si aplica acelasi set de prescriptii.

Intocmit: responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. urb. Roxana Vadeanu

Sef proiect: arh. Roxana Vadeanu

**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L**