PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE VOR FI ATRIBUITE CONFORM LEGII NR.15/2003 – IN ORAS TG NEAMT, JUD NEAMT

Proiect nr. PUZ 21/2017
Faza : P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)

INIŢIATOR **: ORAS TG. NEAMT, JUDETUL NEAMT**

BENEFICIAR **: ORAS TG. NEAMT, JUD. NEAMT**

ELABORATOR **: S.C. TOPOPREST S.R.L.**
PIATRA NEAMT

- OCTOMBRIE 2017 -

LISTA DE SEMNĂTURI

S.C. TOPOPREST S.R.L — **MIRCEA AFRASINEI**
ADMINISTRATOR

Sef Proiect: — **arh. Eugen Alexandru Micşa**
Arh. cu drept de semnătură
O.A.R. – T.N.A. 2495
R.U.R. – Categorii „D” – „E”

Colectiv de redactare: — **ing. Apostol Sebastian**

geograf Idriceanu Costinel

ing. Miron Cristian

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Lista de semnături
3. Borderou piese scrise şi desenate
4. CAP.1. Memoriu de prezentare
5. CAP.2. Regulament de urbanism
6. Anexe:
- Extras de carte funciară
- Copie C.U. nr. 111 din 21.04.2017
- Avize

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în localitate a zonei de studiu
2. Situaţia existentă-disfuncţionalităţi
3. Reglementări urbanistice-zonificare-propuneri
4. Reglementări echipare edilitară-reţele
5. Proprietatea asupra terenurilor-circulaţia juridică

CAP 1. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării - Plan urbanistic zonal – **INTOCMIRE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE PENTRU TERENURILE CARE VOR FI ATRIBUITE CONFORM LEGII NR.15/2003 – IN ORAS TG NEAMT, JUD NEAMT**
- Amplasament - intravilan ORAS TG. NEAMT, jud NEAMT

- Beneficiar - **ORAS TG. NEAMT, JUD NEAMT**

- Elaborator - SC TOPOPREST S.R.L.
Sediul social: Piatra Neamt, b-dul Dacia, nr. 6A, Jud. NEAMT

J27/465/1996, CUI: RO8596112,

- Faza de proiectare **P.U.Z.**
- Proiect nr. - ***P.U.Z. 21/2017***
- Data elaborării - octombrie 2017

1.2. OBIECTUL PUZ

• SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentaţie are ca obiect intocmire plan urbanistic zonal in vederea parcelarii si concesionarii pentru construirea de locuinte si functiuni conexe, pentru suprafata de 3250 mp teren amplasat in loc Humulesti, oras TG. NEAMT, jud. NEAMT.

Terenul studiat este proprietatea orasului Tg Neamt, jud NEAMT, inscris in carte funciara sub nr. 7533, 7534, 7535, 7536, 7537, 7538, 7539, 7540, 7541, 7542, 7543, 7544, 7545, 7546 Tg Neamt.

Suprafata terenului proprietatea orasului Tg Neamt este de 3250 m.p. teren rezultat in urma punerii la dispozitie a acestui teren de catre oras Tg. Neamt, din proprietatea publica a acesteia.

SUPRAFATA ZONEI STUDIATE 3250 m.p.

Toate aceste precizari sunt cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 111/21.04.2017, eliberat de ORAS TG. NEAMT, jud NEAMT.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- studierea zonei cuprinse in certificatul de urbanism nr. 111/21.04.2017cu precizarea criteriilor necesare dezvoltarii unei zone de locuinte, de parcelare a suprafetei de teren inscrisa in carte funciara 7533, 7534, 7535, 7536, 7537, 7538, 7539, 7540, 7541, 7542, 7543, 7544, 7545, 7546 Tg Neamt.

- parcelarea terenului studiat si reglementarea dimensiunilor parcelelor
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei şi categoriilor de intervenţii necesare în corelare cu **Planul Urbanistic General cu caracter Director ORAS TG. NEAMT**
- Stabilirea aliniamentelor construcţiilor.
- Precizarea regimului de înălţime a construcţiilor şi a indicilor privind utilizarea terenurilor (P.O.T. – procent de ocupare al terenului; C.U.T. – coeficient de utilizare al terenului).
- Reglementări specifice ce decurg din soluţia propusă.
- Completarea tramei stradale şi stabilirea profilelor caracteristice ale elementelor acesteia.
- Precizarea soluţiilor de echipare tehnico-edilitară.
- Detalierea categoriilor de intervenţie permise în cadrul zonificării şi spaţiilor limitrofe acesteia, inclusiv a zonelor peisagistice.
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor şi a condiţiilor de asigurare a terenurilor necesare pentru obiectivele de utilitate publică.
- Reglementarea gradului de constructibilitate al terenului;
- Rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile, parcărilor, rezervarea suprafeţelor de teren pentru viitoarele drumuri;
- Propunerea infrastucturii tehnico – edilitare;
- Organizarea arhitectural-urbanistica.

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intenţiilor conturate prin **Planul Urbanistic General cu caracter Director ORAS TG. NEAMT** (proiect elaborat de către S.C TOPOPREST S.R.L. NEAMT), terenul ce face obiectul documentaţiei de faţă are destinaţia intravilan, avand utilitatea actuala teren curti constructii conform prezentarii din certificatul de urbanism.

Certificatul de urbanism eliberat de ORAS TG. NEAMT, jud NEAMT, pentru acest teren, confirmă intenţiile de dezvoltare a unei zone de locuinte si functiuni complementarea, cu intrarea in legalitate in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, UTR 19.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

• LISTA STUDIILOR ŞI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Pentru terenul studiat, cuprins in UTR 19 Tg Neamt, conform P.U.G. Tg Neamt, include acest teren in intravilan Tg Neamt, reglementarile urbanistice vor fi impuse zonei de studiu pentru o dezvoltare de **zona de locuinte si functiuni complementare** in aceasta zona dorindu-se efectuarea unei lotizari care sa conduca la posibilitatea concesionarii terenurilor si construirii de locuinte si functiuni complementare.

Astfel apare necesitatea studierii zonei, a temei propuse si integrarea acesteia in cerintele regulamentului urbanistic, UTR 19 din ORAS TG. NEAMT, respectiv realizarea unui studiu necesar pentru a se putea:

- deschide calea realizării investiţiei, facilitând elaborarea proiectelor în fazele următoare, P.A.C., P.Th., D.D.E. şi eliberarea Autorizaţiei de construire.

- reprezintă act de autoritate al Administraţiei Publice Locale utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice şi juridice.
- reprezintă un document pentru respingerea cererilor de autorizare de construire care nu corespund prevederilor din P.U.G.
- fundamentează solicitarea unor fonduri de la Bugetul de Stat pentru realizarea unor obiective de utilitate publică.
- Dezvoltarea armonioasa a zonei studiate
- Sprijinirea cetatenilor orasului prin dezvoltarea unei noi zone rezidentiale

Pe baza studiului preliminar proprietarii intentioneaza sa realizeze constructii destinate locuirii (locuinte individuale cu regimul de inaltime (S)+P+(M))

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal :

- realizarea parcelarii : stabilirea formei si dimensiunii parcelelor
- stabilirea suprafetei maxime construibile din cadrul fiecarei parcele
- asigurarea acceselor pietonale si carosabile,
- stabilirea suprafetei maxime construibile din cadrul incintei
- reglementarea distantelor fata de strazi si fata de limitele laterale si posterioare a parcelelor
- asigurarea dotarilor tehnico-edilitara

În urma analizării documentaţiei mai sus menţionate, se pot trage următoarele concluzii generale:
- zona propusă spre studiu in planul urbanistic zonal va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **zonă locuinte si functiuni complementare**, în concordanţă cu prevederile **Planului Urbanistic General cu caracter Director ORAS TG. NEAMT, UTR 19.**

ORAS TG. NEAMT, prin fonduri guvernamentale si europene, reprezintă un investitor, care vine şi în întâmpinarea politicilor de dezvoltare economică a ţării, care dezvoltă zonele deficitare incercand sa acopere si politicile ce se dezvolta pe latura serviciilor sociale, propunandu-si sa realizeze zone de locuinte pentru tinerii din comuna , sau pentru cei interesati, de a realiza un grup de locuinte , de a dezvolta cai de acces, dotate cu retele edilitare necesare unei zone de locuinte, de a creea posibilitatea ca in aceasta zona sa se poata desfasura si activitati comerciale, strins legate de zonele de locuinte (functiuni complementare)

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Paralel cu întocmirea acestei documentaţii au fost consultaţi toţi deţinătorii de terenuri din vecinatatea zonei studiate. Pe latura de sud se poate vedea ca vecinatatile sunt compuse din proprietati particulare, locuinte, terenuri agricole intravilan Tg Neamt.

In partea de nord terenul se invecineaza cu proprietati ale orasului Tg Neamt, respectiv cu albia raului Ozana.

Zona studiata se desfasoara in intravilan, fiind asigurat accesul prin strada Tabacari, existenta.

Conform datelor S.C. EON MOLDOVA S.A., amplasamentul propus spre a fi inclus in zona de locuinte si functiuni complementare, nu este afectat de retele active, pentru propunerile

făcute a fost reanalizat necesarul de energie electrică şi realizarea pe bază de proiecte a noilor reţele şi P.T. la faza PAC

Conform datelor TELEKOM S.A., amplasamentul propus spre a fi inclus in zona de locuinte si functiuni complementare propusa nu este afectat de reţele de telefonie, iar propunerile făcute prin proiect au fost studiate şi incluse într-un proiect de extindere a reţelei de telefonie fixă la faza PAC.

Conform datelor furnizate de către S.C. EONGAZ S.A./ TRANSGAZ SA respectiv reţele de gaz din zonă nu afectează terenul studiat. Se va respecta distanta amplasarii constructiilor fata de conducta de gaz existenta.

Este necesara extinderea acestor retele si dimensionarea acestora astfel incat sa satisfaca dezvoltarii urbanistice propuse.

- DATE STATISTICE
  Nu e cazul.
- PROIECTE DE INVESTIŢII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI
  Conform certificatul de urbanism eliberat de orasul Tg Neamt, pentru acest teren, confirmă intenţiile de dezvoltare a unei zone de locuinte si functiuni complementare, respectiv zona rezidentiala
- STUDIU GEOTEHNIC AL ZONEI

Luând în considerare faptul că prin certificatul de urbanism eliberat de ORAS TG. NEAMT se solicită studierea sub formă de P.U.Z. a terenului pe baza temei program stabilită de către beneficiar, administraţia locală şi proiectant în baza **Planului Urbanistic Zonal,** se va urmari armonizarea cu alte documentaţii de urbanism aprobate anterior si corelarea proprietarilor de terenuri şi a investitorilor din zonă.

Această corelare se impune atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităţilor în variante centralizate de echipare, precum şi prin realizarea unor soluţii de acces în concordanţă cu avizele ce se vor obţine.

Cap.2. Studiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUŢIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUŢIA ZONEI

Imobilul studiat face parte din zona terenurilor intravilane din ORAS TG. NEAMT.

Avantajul acestui teren este:

- Se afla in intravilan existent (localitatea Humulesti)
- Acces existent prin strada Tabacari
- Are dimensiuni care pot fi divizate (lotizate) astfel incat sa poata fi efectuata o parcelare cu respectarea reglementarilor inscrise in RLU – UTR 19 Tg Neamt
- Se afla intr-o zona linistita, fara zone de poluare
- Are o suprafata care sa asigure dezvoltarea

Terenurile proprietatea orasului Tg Neamt, jud NEAMT sunt limitate, nefiind in suprafete compacte mari, ceea ce a condus la ideea de a pune la dispozitie pentru prezenta investitie a acestui amplasament.

Toate datele solicitate si puse la dispozitie de catre beneficiar arata incadrarea din punct de vedere al factorilor de mediu şi al factorilor de utilitate in parametrii normali de încadrare.

ORAS TG. NEAMT, prin fonduri guvernamentale si europene, reprezintă un investitor, care vine şi în întâmpinarea politicilor de dezvoltare economică a ţării, care dezvoltă zonele deficitare incercand sa acopere si politicile ce se dezvolta pe latura serviciilor sociale, propunandu-si sa realizeze zone de locuinte pentru tinerii din comuna , sau pentru cei interesati, de a realiza un grup de locuinte , de a dezvolta cai de acces, dotate cu retele edilitare necesare unei zone de locuinte, de a creea posibilitatea ca in aceasta zona sa se poata desfasura si activitati comerciale, strins legate de zonele de locuinte (functiuni complementare).

Dezvoltarea acestei zone a impus necesitatea realizării acestui **Plan Urbanistic Zonal Director**, prin ale cărui prevederi se stabilesc principiile majore de dezvoltare a zonei.

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAŢIONATE CU EVOLUŢIA LOCALITĂŢII

In vederea sprijinirii tinerilor orasului Tg Neamt, se preteaza a se dezvolta o zona de locuinte si functiuni complementare, in care , prin lotizarea terenului proprietatea orasului, sa se asigure parcele in vederea concesionari si construirii de locuinte.

Datorita solicitarilor existente, realizarea lucrarii este oportuna.

• POTENŢIAL DE DEZVOLTARE

Ţinând cont de Planul Urbanistic General – cu caracter director, de reglementările impuse prin Certificatul de Urbanism nr.111 din 21.04.2017, eliberate de către ORAS TG. NEAMT, jud NEAMT, de cerinţele iniţiatorului şi ale avizatorilor, de schimbarea destinaţiei zonei in zona locuinte si functiuni complementare, de necesitatea dezvoltării şi optimizării infrastructurii, coroborat cu expertiza în domeniu şi nu în ultimul rând cu prevederile legislative şi tehnice în domeniu, se constata ca in zona studiata sunt indeplinite toate conditiile infiintarii unor astfel de zone de locuit, de parcelare a terenului studiat, cu integrarea in prevederile PUG Tg Neamt.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• POZIŢIA ZONEI FAŢĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂŢII

Terenul studiat se află in intravilanului Tg Neamt, UTR 19, in zona functionala de locuinte si functiuni complementare. Toate zonele de intravilan apropiate sunt zone rezidentiale.

• RELAŢIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIŢIEI, ACCESIBILITĂŢII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUŢII DE INTERES GENERAL, ETC.;

Terenul studiat are o suprafaţă de 3250 mp şi este situat în partea interioara a intravilanului Tg Neamt, in arealul recent introdus in zona terenurilor permisibile constructiilor.

Terenul este adiacent unor strazi vicinale ale localitatii.

Zona de intravilan existenta este echipata cu retele de apa/canal, existand posibilitatea alimentarii zonei si cu gaze naturale.

Conform reglementărilor aprobate zona este din punct de vedere urbanistic o zona destinata locuintelor si functiuni complementare, urmand sa fie completata cu aceasta suprafata supusa studiului in aceasta lucrare.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• *ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEF, REŢEA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIŢII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE*

Relief şi caracterizare morfologică şi morfometrică

Târgu Neamţ este o aşezare urbană tipic subcarpatică. Poziţia sa la contactul dintre zona montană şi cea de deal şi de podiş a determinat fizionomia şi dezvoltarea oraşului, cu caracteristici specifice.

Din punct de vedere geografic este situat în partea central-estică a României, în depresiunea Ozana-Topoliţa (Neamţului), pe cursul mijlociu al râului Ozana (Neamţ), la o altitudine medie de cca. 365 m, marcând locul de intersecţie al coordonatelor 47º12' latitudine nordică şi 26º21' longitudine estică.

Pe harta judeţului Neamţ, oraşul este situat în partea de nord-est, la o intersecţie de drumuri mari, circulate, de mare importanţă economică şi turistică.

Valea râului Ozana (Neamţ) a fost leagănul unor aşezări preistorice, care s-au dezvoltat sub forma unor sate existente în perioada organizării statale, cu timpul polarizând asupra unui centru, care a devenit târg (C. Mătasă, 1940). Acesta este situat la intersecţia unor vechi drumuri comerciale, care făceau legătura între Transilvania (pe valea pârâului Hangu sau pe Valea Largului) şi "marele drum moldovenesc" de pe Valea Siretului, sau între sudul regiunii subcarpatice moldoveneşti (prin Piatra) şi Podişul Sucevei (prin Baia).

În prezent, oraşul Târgu Neamţ are rol de placă turnantă a căilor rutiere şi a turismului din această zonă, asigurând legătura cu mănăstirile nemţene şi cu cele din nordul Moldovei, cu numeroase locuri şi localităţi istorice, cu lacul Izvorul Muntelui - Bicaz, cu masivul Ceahlău şi Cheile Bicazului sau cu importante staţiuni balneo-climaterice.

Din regiunile vestice se poate ajunge în ţinutul Neamţului prin Gheorghieni - pasul Bicaz - Lacul Roşu - Cheile Bicazului, traseu în serpentine strânse, cu un peisaj sălbatic de o rară frumuseţe, apoi oraşul Bicaz, în lungul lacului de acumulare Izvorul Muntelui - Bicaz, până la Poiana Largului, iar de aici peste pasul Petru Vodă - Pipirig - Târgu Neamţ.

Din Transilvania se poate ajunge şi prin Topliţa - Borsec - pasul Tulgheş - Valea Bistricioarei - în lungul lacului de acumulare Izvorul Muntelui - Bicaz - peste viaductul de la Poiana Teiului - Poiana Largului - Târgu Neamţ, traseu mai uşor decât primul, dar deosebit de frumos şi atrăgător, cu multe popasuri îmbietoare.

Din nord, de la Sighetul Marmaţiei - Borşa, peste pasul Prislop - Vatra Dornei - Valea Bistriţei, până la Poiana Largului - peste Petru Vodă - la Târgu Neamţ, se parcurge un traseu pitoresc cu privelişti încântătoare.

O variantă a acestui traseu trece prin popasul Mestecăniş - Câmpulung Moldovenesc - Gura Humorului - Valea Moldovei, cu posibilităţi de vizitare a oraşului Fălticeni - Vadul Moldovei - Boroaia - Târgu Neamţ. Acest traseu face legătura şi cu mănăstirile din nordul Moldovei prin Rădăuţi - Suceava - Fălticeni - Vadul Moldovei - Boroaia - Târgu Neamţ.

Din sud sau din est, legatura se face uşor, prin drumul european E85 până la Cristeşti, iar de aici la Târgu Neamţ. O altă posibilitate este varianta Bacău - sectorul inferior al văii Bistriţei - Piatra Neamţ - Târgu Neamţ.

Deşi suprafaţa oraşului este relativ mică, îmbracă aspecte variate ale reliefului, ca rezultat al unei evoluţii de milioane de ani.

Relieful oraşului înglobează valea râului Neamţ (Ozana), orientată V-E, cu terasele şi interfluviile (dealurile) de pe partea dreaptă, iar pe stânga fiind Culmea Pleşului.

Aşadar, relieful apare sub forma unei văi largi, cu orientare V-E, la baza căreia este albia majoră a râului Neamţ, având către nord o culme submontană – Culmea Pleşului, de pe panta căreia, dacă privim spre sud, avem cele două trepte de terasă, destul de distincte şi de largi, pe care este situat satul Humuleşti, trepte care culminează cu părţile cele mai înalte ale interfluviilor – dealurile Movilelor, către vest, Humuleşti şi Ocea, care fac joncţiunea cu Dealul Boiştea, către est.

Culmea Pleşului apare ca un anticlinal, cu înălţimea maximă de 913 m şi care descreşte către sud-est. În dreptul oraşului înălţimea cea mai mare a culmei este la Cerdac (Vf. Vânători, 623 m), care domină albia Ozanei cu aproape 250 m.

Apele de şiroire, în decursul timpului, au săpat văi adânci, cu pante prăpăstioase, pe care oamenii le-au numit “râpi” sau “gropi”. Între acestea se găsesc “dealuri”: Dealul Gol, Dealul Cetăţii, Dealul lui Stan.

Terasele reprezintă un relief de tip sculptural, destul de extinse, prezente numai pe partea dreaptă a râului Neamţ.

Terasa de 2-6 m este mai extinsă, având o lăţime de circa 750 m. Terasa de 10-15 m este ceva mai îngustă, cu o lăţime de doar 500 m. Terasele au constituit suportul pe care s-a dezvoltat oraşul Târgu Neamţ cu suburbiile sale, întrunind condiţii favorabile pentru construcţii, agricultură, transporturi, s.a.

Clima

Poziţia oraşului Târgu Neamţ în Depresiunea Neamţ (Ozana – Topoliţa), care este şi adăpostit de Culmea Pleşului către NNE, determină ca factorii climatogeni să prezinte particularităţi specifice zonei.

Ca urmare a uşoarei expuneri a reliefului spre SE, unghiul de incidenţă al razelor solare la amiază variază între 66º12' la solstiţiul de vară şi 19º18' la solstiţiul de iarnă.

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

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

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

Dinamica atmosferei la Târgu Neamţ are caracteristici neregulate în durată, frecvenţă, intensitate, direcţie şi manifestare, prezentând un calm destul de pronunţat (32%); vânturile

dominante sunt cele din NV (21%), urmate de cele din SV (12%); intensitatea vânturilor este atenuată de Culmea Pleşului. Viteza medie a vânturilor este de 4,5 m/s. Nebulozitatea are o valoare medie anuală de 5,9 în timpul lunilor de iarnă ajungând la 6,6 iar pe timpul verii la 4,5. În medie, pe an sunt 184 de zile cu soare, din care 64 sunt zile cu cerul complet senin şi 120 zile, cu cerul parţial acoperit. Durata de strălucire a soarelui însumează circa 2000 de ore pe an, cu o frecvenţă mai mare în lunile aprilie – septembrie.

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

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

Valorile elementelor climatice, moderate tot timpul anului, au acţiune de crutare (sedativ-indiferentă) asupra organismului uman, care nu primeşte stimuli prea intenşi. Numărul mediu de zile cu confort termic, calculat pe baza relaţiei dintre temperatura aerului, umezeală şi vânt, în condiţiile în care un organism uman sănătos, îmbrăcat uşor, în repaus, nu pierde şi nu primeşte căldură, este, în luna iulie, la amiază, de 9 zile.

Numărul mediu de zile cu inconfort prin încălzire, tot în luna iulie, la amiază, este de 7, iar numărul de zile cu inconfort prin răcire variază între oraş şi Culmea Pleşului, în funcţie de altitudine, între 5 şi 10.

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

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

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

Depăşirea pozitivă sau negativă a valorilor optime determină stimularea sau stresarea organismului, antrenând mecanismele de autoaparare şi de adaptare pentru păstrarea homeostazei interne. Stresul bioclimatic cutanat este determinat de senzaţiile de căldură şi de frig pe care le resimte organismul în procesul termoreglării. În cursul anului, la Târgu Neamţ, perioada noiembrie-martie este hipertonică, lunile iulie şi august sunt hipotonice, iar perioadele aprilie-iunie şi septembrie-octombrie sunt relaxante. Valoarea medie anuală a indicelui de stres bioclimatic cutanat este redusă (14). Stresul bioclimatic pulmonar se bazează pe schimburile respiratorii prin absorbţia de oxigen şi eliminarea de bioxid de carbon. Poate fi determinat în condiţiile în care tensiunea vaporilor de apă depăşeşte limitele optime şi acţionează asupra mucoaselor căilor respiratorii. În condiţiile în care tensiunea vaporilor de apă este cuprinsă între 7,5 şi 11,6 mb, climatul este echilibrat, relaxant, nestresant. La Târgu Neamţ, perioada noiembrie-martie, cu tensiunea vaporilor de apă sub 7,4 mb, are caracteristici deshidratante pentru mucoasele căilor respiratorii, iar perioada mai-septembrie este hidratantă, deoarece tensiunea vaporilor de apă depăşeşte 11,7 mb. Lunile aprilie şi octombrie sunt echilibrate.

Electricitatea atmosferei are influenţe asupra organismului uman, mai ales prin ionizarea naturală a aerului. Predominarea ionilor pozitivi determină reacţii nefavorabile organismului uman. Ionii negativi au o influenţă favorabilă în tratarea astmului bronşic, reumatismului, hipertensiunii, nevrozelor şi surmenajului. În apropierea oraşului Târgu Neamţ, la Bălţăteşti, măsurătorile privind nivelul aeroionizării au înregistrat un număr mediu total de 1055 ioni + şi -/cm3 aer, din care 560 ioni -/cm3 şi 495 ioni +/cm3, coeficientul de unipolaritate fiind de 0,88 (Elena Teodoreanu şi colab., 1984).

Stresul bioclimatic total, care prezintă influenţă globală a climatului asupra organismului uman, la nivelul pielii şi al plămânilor, este minim (40), caracterizând oraşul ca având un bioclimat sedativ, de cruţare, cu nuanţe de excitare. Acest tip de bioclimat este favorabil persoanelor sănătoase sau cu stări de surmenaj, persoanelor în vârstă sau pentru bolnavii care nu pot suporta căldura excesivă, amplitudinile termice mari sau umezeala mare a aerului. Este cazul afecţiunilor cardiovasculare, reumatismului poliarticular acut sau al convalescenţei de hepatită acută. Bioclimatul cu caracteristici sedative este indicat şi pentru copiii cu stări de nervozitate, fiind lipsit de contraindicaţii terapeutice, indiferent de sezon.

Adancimea de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)90 cm de la cota terenului natural.

Reţeaua hidrografică

Aspectul actual al reţelei hidrografice este rezultatul unei îndelungate evoluţii, a unor necontenite prefaceri legate, în primul rând, de mişcările tectonice, de variaţiile climatice suferite în decursul timpului şi de activitatea de modelare a genţilor externi.

Râul Neamţ (Ozana), afluent de dreapta al Moldovei izvorăşte din zona montană a flişului carpatic, de sub vârful Hălăuca (1530 m), curge în zona depresiunii intramontane Pipirig, apoi prin depresiunea subcarpatică Neamţ (Ozana-Topoliţa), traversând oraşul de la vest la est şi se varsă în Moldova, în aval de localitatea Timişeşti.

În zona înaltă primeşte ca afluenţi de dreapta pe: Dolheşti, Domesnic, Secu, iar în depresiune, puţin în amonte de Târgu Neamţ, primeşte, pe stânga, pârâul Nemţişor.

Râul Neamţ are, în bună măsură, o alimetare pluvionivală şi un bazin cuprinzător, care se întinde, în general, în sectorul montan şi înregistrează creşteri în perioada de primăvară, odată cu topirea zăpezilor din zona înaltă şi la începutul verii, când se înregistrează maximul de precipitaţii. În cursul mijlociu şi cel inferior prezintă o albie largă, cu cursul apei despletit în mai multe braţe, cu mari depuneri de pietriş şi cu un debit de apă relativ constant. În cursul inferior debitul scade considerabil datorită infiltrării în orizontul freatic şi sub acesta, din care sunt alimetate captările din zona Timişeşti pentru conducta de apă care alimentează oraşul Iaşi.

Zona oraşului Târgu Neamţ se bucură de o pânză freatică destul de bogată, atât în depozitele de luncă, cât şi în cele de terasă, adăugând că sunt nepoluate şi îndeplinesc toate condiţiile unei ape potabile de foarte bună calitate. În zona de luncă stratul acvifer se găseşte la o adâncime de 0,5 – 2 m. Grosimea medie a stratului de apă oscilează între 2 şi 3 m. Debitul apei freatice oscilează între 10 – 20 litri/s. Din această pânză, în amonte de Târgu Neamţ s-au făcut captări pentru aducţiunea şi alimentarea oraşului cu apă. Izvoarele sărate din zona Băilor Oglinzi au fost cunoscute din cele mai vechi timpuri şi folosite în tratarea sau vindecarea unor boli.

Seismic,

Arealul circumscris judeţului Neamţ se încadrează, în macrozona cu magnitudinea seismică 6, în partea central-vestică dincolo de o linie orientată NNE – SSV care trece între Piatra Neamţ şi Săvineşti. Sectorul nordic al judeţului (din care face parte şi oraşul Târgu Neamţ), se încadrează în macrozona cu magnitudinea seismică 6, scara MKS, conform SR 11100/1-93 „Zonarea seismică a României”.

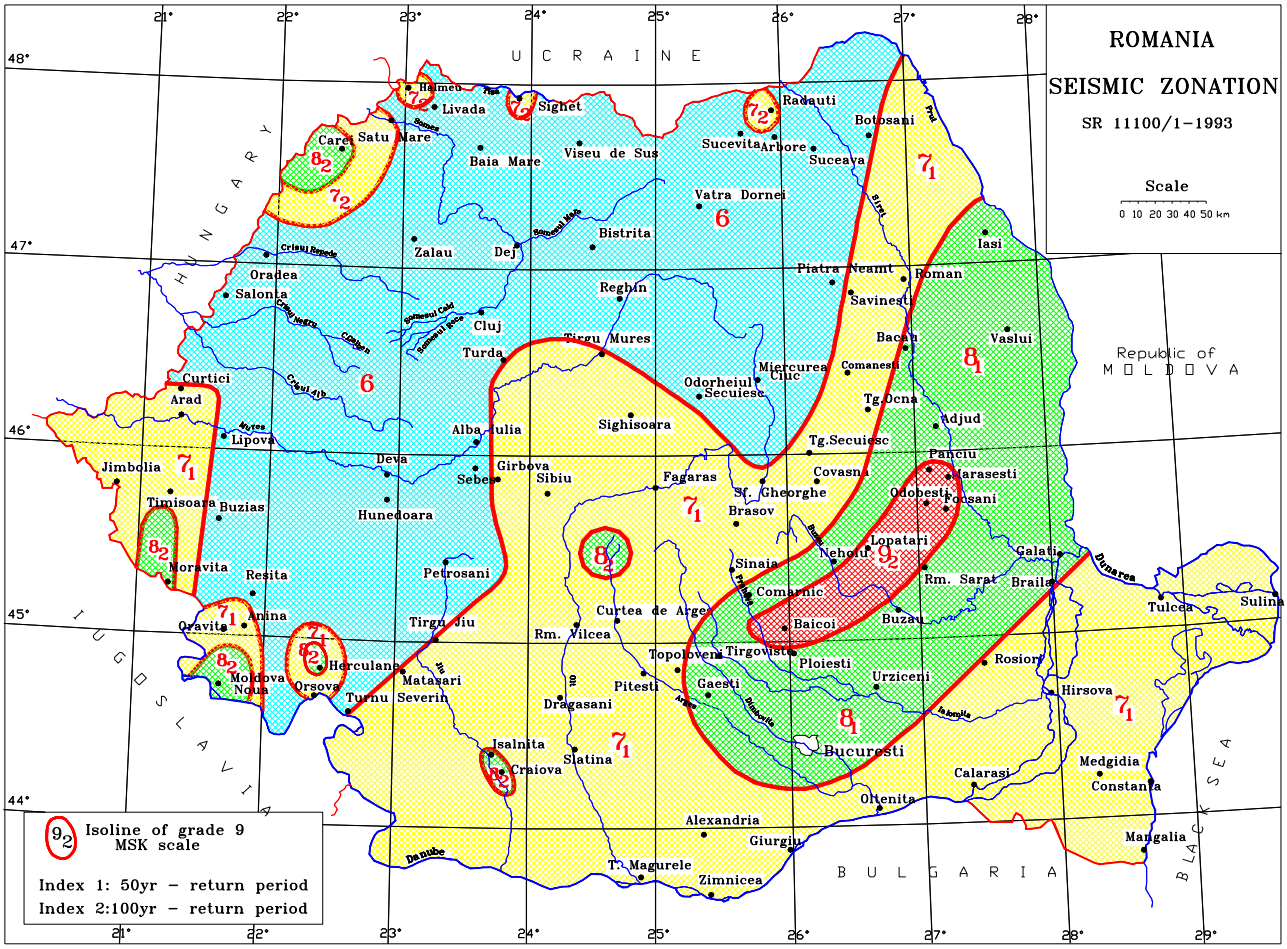

Figura 1 Harta de zonare a intensităţii seismice din anul 1993

Raportat la Normativul pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor P100-92 Anexa A, Zonarea seismică a teritoriului României, din punct de vedere al normativelor de calcul se situează în:

- zona E de intensitate seismică (grad seismic echivalent), majoritatea central-vestică a teritoriului, până la o linie NNE - SSV, la est de Piatra Neamţ, prezentând coeficientul de seismicitate Ks = 0,12;
- zona D de intensitate seismică (grad seismic echivalent), în extremitatea estică a teritoriului judeţului, prezentând coeficientul de seismicitate Ks = 0,16;

Conform Normativului P100-1/2004, Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure cu interval mediu de recurenţă IMR – 100 ani şi în termeni de perioadă (colţ) Tc a spectrului de răspuns, zona este caracterizată prin ag care prezintă un coeficient de seismicitate de:

- ag = 0,08 g, în extremitatea vestică a judeţului; Tc=0,7 sec;

- ag = 0,12 g, în partea central-vestică a judeţului pe o arie orientată NNE – SSV, la vest de Piatra Neamţ, de o parte şi de alta a ariei; Tc=0,7 sec.
- ag = 0,16 g, - o arie cu acceaşi orientare care cuprinde şi oraşul Târgu Neamţ; Tc=0,7 sec.
- ag = 0,20 g, în partea de sud-est a judeţului pe o arie orientată NNE – SSV, care trece la est de Piatra Neamţ, Tc=0,7 sec.

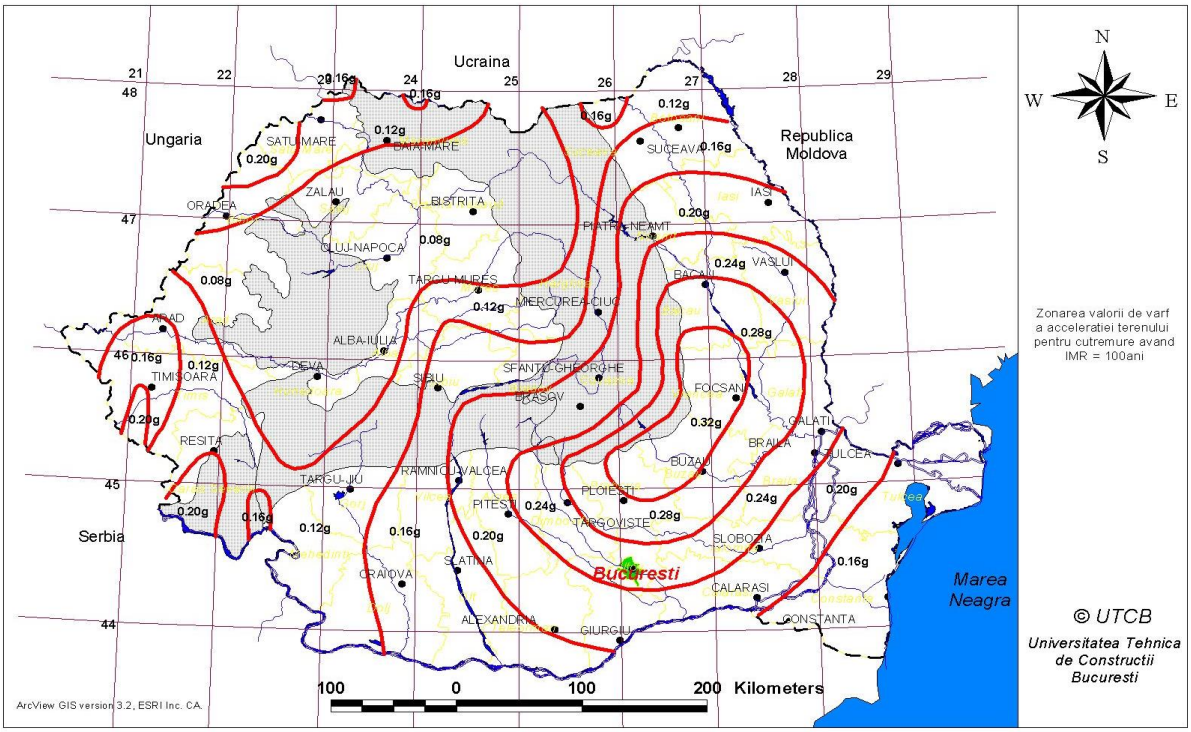

Figura 2 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure, având intervalul mediu de recurenţă IMR = 100 ani

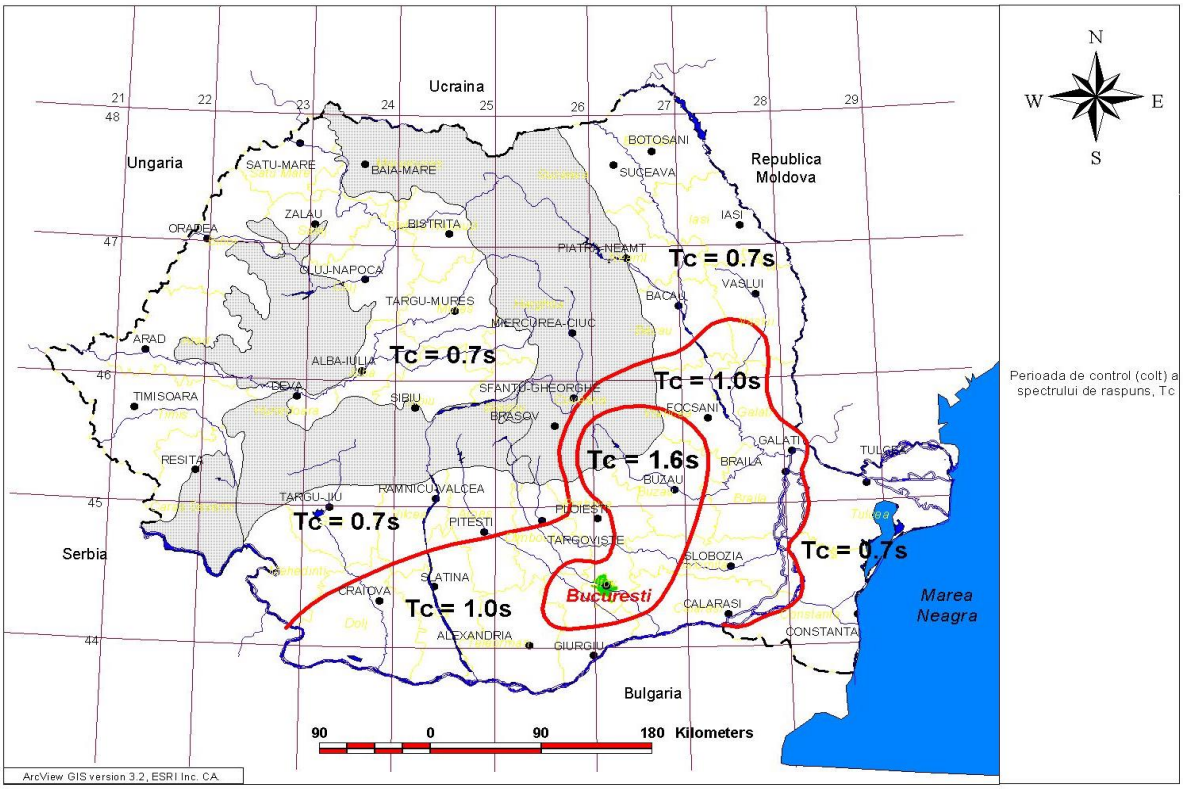

Figura 3 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colţ), Tc a spectrului de răspuns

Condiţiile locale de teren în amplasamentul construcţiei sunt descrise prin valorile perioadei de control (colţ) TC a spectrului de răspuns elastic în amplasament. Aceste valori caracterizează, sintetic, compoziţia de frecvenţe a mişcărilor seismice.

Analiza valorilor perioadei de control (colţ) TC în staţiile seismice cu înregistrări din România, combinată cu elemente de ordin general privind geologia României, a condus la harta de zonare a teritoriului în termeni-perioadă de control (colţ) TC din P100-1/2006.

Perioada de control (colţ) TC este utilizată ca principal decriptor al condiţiilor locale de teren şi al conţinutului de frecvenţe al mişcărilor seismice. Această abordare este o alternativă la sistemul folosit de generaţia actuală de reglementări internaţionale care utilizează o clasificare a condiţiilor locale de teren în funcţie de caracteristicile geofizice ale terenului din amplasament pe minim 30 m de la suprafaţa terenului. Aceste caracteristici sunt definite, calitativ, prin statigrafie şi, cantitativ, prin proprietăţi ale stratelor de teren din amplasament, dintre care cea mai importantă este viteza medie ponderată a undelor de forfecare.

2.4.CIRCULAŢIA

Terenul pe care este amplasat imobilul studiat este adiacent cu strada Tabacari, strada care respecta toate conditiile de circulatie inscrisa in PUG TG Neamt.

Nu este necesar a se realiza noi strazi, strada Tabacari fiind cea care deserveste intreaga dezvoltare.

Profilul transversal va fi sub formă de acoperiş în aliniament, cu panta transversală de 2,5% la partea carosabilă şi 4% la acostamente, supralărgiri şi supraînălţări în cazul curbelor cu raze mai mici de 226 m

Se vor realiza platforme de parcare autoturisme, accese si circulatii la parcari, circulatii pietonale.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ
Repartizarea pe folosinţă şi funcţiuni a suprafeţei zonei studiate este in prezent cea de curti constructii asa cum este prezentat si in certificatul de urbanism nr 111 din 21.04.2017.

• RELAŢIONĂRI ÎNTRE FUNCŢIUNI
Conform celor menţionate, a fost aprobat anterior Planuri Urbanistice General având ca funcţiuni propuse pentru zona limitrofa pe cea de zona locuinte si functiuni complementare. Apare necesitatea parcelarii zonei de studiu si supusa reglementarilor a zonei studiate in vederea realizarii investitiei respectiv zona de locuinte si functiuni complementare.
Propunerile documentaţiei de faţă întregesc prevederile documentaţiilor anterioare.
• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT
Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafaţă de 3250 mp intreaga suprafata fiind un teren liber transformat in curti constructii asa cum arata certificatul de urbanism.
• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT
In vederea obţinerii unui standard inalt al calităţii locuirii, propunem realizarea unei parcelari, cu parcele ce vor asigura o suprafata de cca 300 mp de parcela, cu deschidere la starada propusa a fi mai mare de 12m.

Regimul de inaltime al cladirilor (propus) este (S) +P+ (M)

In planşele de prezentare anexate prezentei documentaţii, se pot vedea modalităţile de rezolvare funcţionala si arhitectura arhitectural -volumetrica.

STRUCTURA CONSTRUCTIVA:

Majoritatea constructiilor vor fi pe structura dominanta de zidarie si lemn.

Pot fi incluse si constructii realizate din cadre de beton armat, închideri din zidărie de b.c.a. de 25 cm, placati cu polistiren de 8,0cm grosime, grinzi, centuri din beton armat, planseele sunt din beton armat monolit.

Fundaţiile sunt continui din beton armat întărite cu centuri armate.

Compartimentarile interioare vor fi realizate din pereti despartitori structura de lemn tratat izolat, putand aparea si ziduri despartitoare din zidarie de 12,5 cm si 20 cm grosime.

Şarpanta din lemn de rasinoase ecarisat, pe scaune, cu invelitoare din tabla ondulata ce imita tigla.

Categoria de importanta : „C" conf. H.G. 766/97;
Clasa de importanta : a III a conf. P 100/92;
Grad seismic: VII;
Zona climatica: III;
Zona seismica: „E";
Zona eoliana „C";

Din punct de vedere al acţiunii zăpezii si vântului, zonele sunt C si B cu greutatea de referinţa gz = 1.5 KN/mp si presiunea dinamica de baza - Pv = 0.42 KN/mp;

Din punct de vedere al protecţiei antiseismice zona seismica este „E" cu Ks = 0.12 si perioada de colt - Te = 0,7 sec;

Conform normativ P100/2006, acceleratia terenului pentru proiectare este ag = 0,16 corespunzator unui interval mediu de recurenta de 100 de ani. (IMR = 100 ani).

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Tinind cont ca activitatea ce se desfasoara in zona studiata este bazata pe zona locuinte si functiuni complementare este necesar a se rezolva din punct de vedere urbanistic, toate acestea regasindu-se in regulamentul urbanistic al zonei.

• ASIGURAREA CU SPAŢII VERZI

Fiind o zona de locuinte, respectiv o zona rezidentiala este absolut necesar a se asigura zona cu spatii verzi un minim de 2 m.p. pe cap de locuitor, respectiv cu cai de acces, cu zone de echipari edilitare. In jurul fiecarei constructii vor fi amenajate spatii verzi, respectiv pomi , spatii verzi se vor dezvolta si in lungul aleilor ce se vor realiza.

• EXISTENŢA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Prin studierea amplasamentului nu exista riscuri naturale in zona studiata.

• PRINCIPALELE DISFUNCŢIONALITĂŢI

Analiza situaţiei existente a relevat disfunctionalităţi grupate pe categorii:

a) de circulaţie (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicaţie):

Dezvoltarea in acesata zona a unei zone de locuinte si functiuni complementare.conduce la realizarea unor cai de acces moderne echipate edilitar, respectiv extinderea retelelor edilitare. In prima faza este necesar a se realiza:

- Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va asigura prin racordarea zonei la reteaua de apa potabila a orasului, retea existenta in apropierea zonei studiate.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la reteaua de canalizare ce se dezvolta in intravilanul existent.
- Canalizarea apelor pluviale de pe platforme si acoperisuri se face separat, prin intermediul retelelor exterioare fiind deversate in paraul aflat in imediata apropiere a zonei studiate.
- Alimentarea cu energie electrica se va face din statia de 20kV din zona, prin amenajarea unui post de transformare care sa asigure 1200kW, cu posibilitatea extinderii pe viitor la 1600 kW
- Alimentarea cu gaz metan a zonei se va realiza prin extinderea retelei existente.

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Căi de comunicaţie

Este absolut necesara modernizarea drumului de exploatare existent pe latura sudica, supralargirea acesteia fiind calea principala de acces in zona.

Concomitent cu acest fapt trebuie sa se proiecteze modernizarea intersectiilor strazii ce se va dezvolta in interiorul zonei de studiu (paralele cu drumul judetean) cu DJ 208G care parcurge zona studiata pe intreaga latura estica, cu care se intersecteaza in cel putin doua puncte.

Analiza situaţiei existente a relevat următoarele disfuncţionalităţi ale circulaţiei rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter de interdictii pentru construire, prin propunerea realizarii unor proiecte de interes public judetean crescand suprafata ce permite includerea in intravilan respectiv cu permisivitate la construire. Accesul la zona se face din drumul judetean DJ 208G, Odata cu trecerea la o altă funcţionalitate, impunandu-se şi asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulaţiei rutiere.

2.6.2. Alimentarea cu apă potabila

- Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila. Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va asigura prin racordarea zonei la reteaua de apa potabila a orasului Tg Neamt.

2.6.3. Alimentarea cu apa industriala si incendiu

Zona studiata este echipata cu retea de apa potabila. Alimentarea cu apa industriala si incendiu va fi asigurata prin intermediul unui sistem racordat la gospodaria de apa din incinta complexului proiectat.

2.6.4. Reteaua de canalizare menajera

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la reteaua de canalizare care este pana in vecinatatea zonei studiate.

2.6.6. Reteaua de canalizare ape conventional curate

Canalizarea apelor pluviale de pe platforme si acoperisuri se face separat, prin intermediul retelelor exterioare catre reteaua de santuri de colectare ape pluviale, care va deversa in emisarul aflat in imediata vecinatate a zonei

2.6.7. Alimentarea cu căldură

Pentru complexul ce se dezvolta se propune utilizarea pompelor de caldura apa/sol ce vor asigura confortul necesar pentru un cartier rezidential.

2.6.8.. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face din statia de 20kV din zona, prin amenajarea unui post de transformare care sa asigure 1200kW, cu posibilitatea extinderii pe viitor la 1600 kW

2.6.9.. Telecomunicaţii

Se va moderniza si extinde reteaua existenta in zona conform solicitarilor.

2.6.10. Reteaua de aductiune gaze naturale

Se propune realizarea unei retele de aductiune gaze naturale, cu racordare din conducta magistrala. Aceasta aductiune nu face obiectul cererilor de autorizare din certificatele de urbanism ce stau la baza intocmirii prezentei documentatii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAŢIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT
Terenurile încadrate în zona de studiu au avut categoria de folosinţă de terenuri libere.
În acest moment şi în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zona servicii sociale.
Se va asigura în consecinţă, un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor verzi.
• EVIDENŢIEREA RISCURILOR NATURALE ŞI ANTROPICE
Din studiile efectuate nu exista riscuri naturale in zona studiata.

• MARCAREA PUNCTELOR ŞI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAŢII ŞI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ
Intervenţiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.
Realizarea completării spatiului rezidential cu constructiile descrise si in PUG aprobat prin Hotarirea Consiliului orasului Tg Neamt, conduce la o buna dezvoltare si o utilizare rationala a terenurilor din zona de studiu in scopul prevazut.
• EVIDENŢIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECŢIE
Nu e cazul.
• EVIDENŢIEREA POTENŢIALULUI BALNEAR ŞI TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:
- extinderea zonei de locuinte si functiuni complementare;
- creearea de noi locuri de munca;
- asigurarea necesarului de locuinte pentru tineri;
- rezervarea suprafeţelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilităţilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare cu legare la cea centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea şi actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.
Intenţiile de extindere a zonei de locuinte si functiuni complementare au generat şi pun în continuare problema apariţiei de noi drumuiri si spatii de parcare. Unul din scopurile propuse ale documentaţiei de faţă este şi asigurarea suprafeţelor de teren necesare realizării secţiunii transversale a acestor noi drumuri, în concordanţă cu prevederile P.U.G.-ului cu caracter Director. Asigurarea unor dimensiuni si suprafete pentru parcelele create astfel incat sa corespunda cerintelor PUG.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Propunerile conţinute în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.),** datele şi elementele prevăzute se incadreaza in prevederile P.U.G. ORAS TG. NEAMT, prin parcelarea zonei.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuinte cu obligativitatea rezervarii unui minim 10% din suprafaţă, ca suprafaţă cu spaţii verzi.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Zona studiată este mărginită la nord vest de drumuri vicinale.
Conform prezentei lucrari se propune realizarea de noi cai de acces si spatii de parcare in vederea fluidizarii zonei.
Pentru servirea rutieră din zona studiata, se propune amenajarea a doua strazi cu caracter de deservite locală, dispuse reticular şi racordate la cele existente.
Apele meteorice de suprafaţă vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reţeaua de canalizare ce se va dezvolta.
Străzile vor fi executate din îmbrăcăminţi moderne alcătuite dintr-o fundaţie din balast şi piatră spartă şi o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5.ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervenţiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncţionalităţilor semnalate şi au condus la următoarele principii de lucru:
- generarea unei zone locuinte si functiuni complementare
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafeţelor de teren pentru spaţii verzi;
- Clădirile noi vor fi realizate volumetric, arhitectural şi estetic, în aceeaşi familie de forme şi culori cu reabilitarea celor existente
- modernizarea si reutilizarea la capacitate a tuturor dotarilor edilitare din zona;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităţilor pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, conform propunerilor şi avizelor ce se vor obţine, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanţă cu prevederile **Planul Urbanistic General** şi corelat cu celelalte intervenţii din zonă.

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT

TEREN ZONA DE STUDIU	S total m.p.	S constr. m.p.	S desf. m.p.	S transport m.p.	S retele m.p.	S libera m.p.	POT %	CUT
teren proprietate judetul NEAMT	3250	-	-	-	-	-	-	-

BILANŢ TERITORIAL PROPUS

TEREN ZONA DE STUDIU	S totala m.p.	Sc m.p.	S Desf. m.p.	S Transp. m.p.	S retele m.p.	S libera m.p.	POT %	CUT
teren proprietate judetul NEAMT	3250	975	2925	-	200	2075	30	0,6

3.6. CONDITIA DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.6.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

a) Orientarea fata de punctele cardinale

- Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 si Ordinul Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014
- Se asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv spre nord
- Amplasarea constructiilor de locuiinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila, sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h
- Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 oara si 1 ora si ½ , potrivit Ordinul Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014

b) ***Amplasarea cladirilor în interiorul parcelei***

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
- Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane de 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).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire şi prevenire a incendiilor, între faţadele cu ferestre ale construcţiilor amplasate pe aceeaşi parcelă, se recomandă o distanţă minimă, egală cu jumătate din înălţimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

- Pe aceeaşi proprietate, construcţiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanţă de peste 4 m.
- Se recomanda a se respecta conditiile impuse de cadrul legal aferent acestui tip de zone

Amplasarea cladirilor faţă de drumurile publice

- Construcţia obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.
- Se interzice ocuparea spaţiului public cu trepte, rampe, trape la construcţiile aliniate la stradă (trotuar).
- Toate constructiile vor fi realizate cu o pastrare a aliniamentelor creeate fata de drumurile publice. Amplasarea se va face în limita a 5,5 metri începând cu axul drumului.
- In interiorul zonei studiate se va realiza un drum intern de acces, cu preluarea traficului ce se va desfasura in interior si realizarea de iesiri in drumurile existente

3.7.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă potabila

Asa cum este prezenta in plansa 3 – Reglementari edilitare, Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va asigura prin extinderea retelei de apa potabila existenta.

Alimentarea cu apa industriala si incendiu

Se va executa un sistem de gospodarire apa incendiu bazine- care se va asigura deservirea independenta a imobilului studiat.

Alimentarea cu apa industriala refolosita

Prin instalatia prezentata in plansa 2 –se va asigura deservirea independenta a imobilului studiat

Reteaua de canalizare menajera

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea retelei interioare ce se va dezvolta la reteaua de canalizare existenta in ORAS TG. NEAMT .

Reteaua de canalizare ape conventional curate

Preluarea apelor pluviale de pe platforme si acoperisuri se face separat, prin intermediul canalelor de scurgere cu deversare in emisarul existent in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu căldură

Pentru activităţile ce se vor desfăşura în spaţiul de locuinteprezentat caldura si apa calda va fi asigurata prin utilizarea de pompe de cadura apa/sol ce vor deservi noua incinta.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face din statia de 20kV din zona, prin amenajarea unui post de transformare care sa asigure 1200kW, cu posibilitatea extinderii pe viitor la 1600 kW

Telecomunicaţii
Se va moderniza si extinde reteaua existenta in zona conform solicitarilor.

Reteaua de aductiune gaze naturale
Se propune realizarea unei retele de aductiune gaze naturale, cu racordare din conducta magistrala. Aceasta aductiune nu face obiectul cererilor de autorizare din certificatele de urbanism ce stau la baza intocmirii prezentei documentatii.

3.8.PROTECŢIA MEDIULUI

Dezvoltarea zonei de servicii sociale, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.
Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă.
Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.
• Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puţin a unui arbore la o suprafaţă de 100 mp de parcelă construibilă.
• Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităţilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă şi canalizarea.
• Se vor lua masurile corespunzatoare in vederea diminuarii efectelor de poluare a mediului datorita proceselor ce se desfasoara
• Până la definitivarea proiectelor ce urmează a fi implementate în incintă, terenul liber va fi amenajat ca zonă de grădină cu teren vegetal înierbat pentru a se evita poluarea mediului şi a se reface factorii săi.
• Prin investitiile ce vor fi efectuate se va avea in vedere atit deschiderea de noi locuri de munca, cat si imbunatatirea calitatii terenurilor inconjuratoare prin realizare de programe de protectie si conservare a mediului.
• Astfel, beneficiarul va întocmi un program de protecţie şi conservare a mediului pentru perioada ulterioară finalizării lucrărilor de construire, program pentru întocmirea căruia va solicita sprijinul nemijlocit al Agenţiei pentru Protecţia Mediului NEAMT

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

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire în special la :
1.a. Soluţiile de urbanism propuse creează suportul pentru activităţi viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă locuinte si functiuni complementare, cei participanti la acest proces vor avea nevoie de asigurarea conditiilor optime de trai.
1.b. Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General - director.**
1.c. Actualmente terenul are categoria de curti constructii şi se propune schimbarea destinatiei acestora in zona locuinte si functiuni complementare in vederea realizarii investitiei.

1.d. Propunerile documentaţiei de urbanism de realizare a zonei de locuinte si functiuni complementare nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfăşoară activităţi industriale şi nu se utilizează substanţe poluante cu respectarea masurilor impuse de protectie a mediului.
1.e. Prin amenajarea canalizarii şi alimentarii cu apă si energie electrica, respectiv gaze naturale, soluţia ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :
2.a. Propunerile promovate prin documentaţia de faţă produc nişte efecte ireversibile. Zona de locuire si a serviciilor se mareste, aceste schimbari se produc în sens pozitiv. Se creeaza locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spaţii verzi aferente, locuri parcare si cai de acces pentru o buna functionare a zonei.
2.b. Nu e cazul.
2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
2.d. Nu e cazul.
2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
2.f. Nu e cazul.
2.f.i. Nu sunt zone naturale speciale şi nici patrimoniu natural care să fie afectat.
2.f.ii Nu e cazul. Nu se depăşesc standardele şi valorile limită de calitate ale factorilor de mediu.
2.f.iii Nu e cazul.
2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse şi care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau parcari se impune rezervarea suprafeţelor de teren necesare.
Eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condiţiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulaţiei.
Constructiile noi creeate vor avea strict destinaţie de locuintesi functiuni complementare.
Prezenta lucrare de PUZ reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona locuinte ce va fi in continua dezvoltare.

4. Concluzii – măsuri în continuare

• *Înscrierea amenajării şi dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG Director ORAS TG. NEAMT.*
Conform prevederilor actuale spatiul aferent dezvoltarii investitiei centre rezidentiale pentru servicii acordate persoanelor in dificultate, este inclus in extravilanul orasului Tg Neamt, jud NEAMT. Prezenta lucrare sustine ideea includerii zonei studiate in intravilanul orasului Tg Neamt care va respecta reglementarile impuse si celorlate zone din intravilan cuprinse in zone de locuinte si functiuni complementare.
• *Categorii principale de intervenţii care să susţină materializarea programului de dezvoltare*
Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei şi extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.
• *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*
Ţinându-se cont de tendinţele de dezvoltare a zonelor de locuinte si functiuni conexe în intravilanul localităţii Tg Neamt, localitate integranta a orasului Tg Neamt, jud NEAMT, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât si posibilităţile de cooperare şi corelare a terenurilor

din zonă, în vederea generării unor soluţii armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcţionării.
Se propune realizarea a 30 parcele cu suprafete intre 630 si 650 mp, cu geometrii ce asigura dezvoltare de cladiri si accese prin drumuiri dezvoltate.

Şef proiect,
arhitect Eugen Alexandru MICŞA
R.U.R. – categorii „D" – „E"

Administrator,
Mircea Afrasinei