

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**INTRODUCEREA UNUI TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE  
CASA DE VACANTA SI ANEXE GOSPODARESTI**

**Proiect nr. PUZ 51/2020**  
**Faza : P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

***BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN NEAMT***

***ELABORATOR : S.C. TOPOPREST S.R.L.***  
***- Proiectant -***  
***PIATRA NEAMȚ***

**- MARTIE 2020 -**

### LISTA DE SEMNĂTURI

S.C. TOPOPREST S.R.L.  
Director

ing. Mircea Afrășinei



Sef Proiect:  
Arh. cu drept de semnătură  
O.A.R. – T.N.A. 2495  
R.U.R. – Categori „D” – „E”

arh. Eugen Alexandru Micșa



Colectiv de redactare:

ing. Apostol Sebastian

geograf Idriceanu Costinel

ing. Miron Cristian

## CAP 1. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării - Plan urbanistic zonal – **introducerea unui teren in intravilan pentru construire casa de vacanta si anexe gospodaresti**
- Amplasament - extravilan comuna Ceahlau, jud Neamt
  
- Beneficiar - **MIHAILA IULIAN si MIHAILA GABRIELA**
  
- Elaborator - **S.C. TOPOPREST S.R.L.**  
Bulevard Dacia, bloc 7, scara A, parter, ap. 4  
Municipiul Piatra Neamț  
Telefon – 0233 – 224000
  
- Faza de proiectare - **P.U.Z.**
- Proiect nr. - **P.U.Z. 51/2020**
- Data elaborării - martie 2020

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

##### · SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect introducerea in intravilan a suprafetei de teren in marime de 19993 m.p. amplasata in extravilanul comunei Ceahlau, jud Neamt, in vederea **edificarii unei case de vacanta si anexe gospodaresti**

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor, respectiv Mihaila Iulian si Mihaila Gabriela , teren in scris in carte funciara sub nr. 52089 Ceahlau.

Suprafata terenului proprietatea judetului Neamt este de 19993 m.p. teren rezultat in urma cumpararii acestuia de catre beneficiari in baza contractelor de vanzare cumparare nr. 754 din 14.08.2019 si 508 din 23.10.2019, iar in conformitate cu actul de alipire nr. 1835 din 19.12.2019, inscriindu-se intreaga suprafata alipita in cartea funciara cu numar 52089 Ceahlau.

##### **SUPRAFATA ZONEI STUDIATE** 19993 m.p.

Toate aceste precizari sunt cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 15 / 19.03.2020, eliberat de Primaria comunei Ceahlau, judetul Neamt.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- studierea zonei cuprinse in certificatul de urbanism nr. 15 / 19.03.2017cu precizarea criteriilor necesare dezvoltarii unei zone de locuinte
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și categoriilor de intervenții necesare în corelare cu **Planul Urbanistic General cu caracter Director comuna Ceahlau**
- Stabilirea aliniamentelor construcțiilor.

- Precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și 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 soluția propusă.
- Completarea tramei stradale și stabilirea profilurilor caracteristice ale elementelor acesteia.
- Precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară.
- Detalierea categoriilor de intervenție permise în cadrul zonificării și spațiilor limitrofe acesteia, inclusiv a zonelor peisagistice.
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor și a condițiilor de asigurare a terenurilor necesare pentru obiectivele de utilitate publică.
- Reglementarea gradului de constructibilitate al terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, parcărilor, rezervarea suprafețelor de teren pentru viitoarele drumuri;
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- organizarea arhitectural-urbanistica

#### · PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intențiilor conturate prin **Planul Urbanistic General cu caracter Director comuna Ceahlau** ( proiect elaborat de către S.C. TOPOPREST SRL ), terenul ce face obiectul documentației de față are destinația extravilan, avand utilitatea actuala teren faneata.

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Ceahlau, jud Neamt, pentru acest teren, confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone de locuinte, beneficiarul dorind edificarea unei case de vacanta si anexe gospodaresti.

### 1.3.SURSE DOCUMENTARE

#### · LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Pentru terenul studiat, P.U.G. Ceahlau, include acest teren in extravilan Ceahlau, reglementarile urbanistice vor fi impuse zonei de studiu pentru o dezvoltare de **zona de locuinte** si functiuni complementare.

Astfel apare necesitatea introducerii zonei in intravilanul comunei Ceahlau, trup izolat , fiind amplasata la cca 4,5 km fata de intravilan Paraul Mare, cu impunerea reglementarilor necesare unei zone de locuinte si functiuni complementare , rezidentiale si functiuni complementare, respectiv realizarea unui studiu necesar pentru a se putea:

- deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor în fazele următoare, P.A.C., P.Th., D.D.E. și eliberarea Autorizației de construire.
- reprezintă act de autoritate al Administrației Publice Locale utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice și 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.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu in planul urbanistic zonal va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă locuinte si functiuni complementare**, în concordanță cu prevederile **Planului Urbanistic General cu caracter Director comuna Ceahlau**.

## LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Aceste tipuri de studii sunt reprezentate prin elaborarea unor prognoze pentru diferite domenii sectoriale, privind evoluția populației, evoluția mișcării în teritoriu, a mobilității și a unei serii întregi de factori care țin de geodemografia zonei luate în discuție, evoluția activităților economice, etc. Studiile reflectă o analiză atentă a situației existente și o evidențiere a disfuncționalităților și priorităților care trebuie luate în seamă

Se știe foarte bine că prognozele sunt binevenite în cadrul socio - economic prin prisma fluctuațiilor în timp și spațiu a indicatorilor. Spre exemplu, evoluția spațială și temporală a populației unei zone face obiectul unor studii foarte complexe care trebuie să reflecte tendințele de dezvoltare a unei zone analizând mișcarea populației, natalitatea, mortalitatea, gradul de îmbătrânire al populației, speranța de viață la naștere, emigrarea și imigrarea, etc. Toți acești indicatori sunt în strânsă corelație cu indicatorii de ordin economic. Interacțiunea între social și economic este evidentă printr-o dependență în ambele sensuri.

Politica de dezvoltare locală este urmărită prin lucrări cum este și Planul Urbanistic General urmărește tocmai aceste modificări prin valorificarea potențialului de orice fel, fie el natural, social sau economic, date care au fost preluate în prezenta lucrare.

Paralel cu întocmirea acestei documentații au fost consultați toți deținătorii de terenuri din vecinătatea zonei studiate. Pe majoritatea latura de sud se poate vedea ca vecinătatea sunt compuse din proprietati particulare, în special particulari proprietari de fond forestier.

Accesul la teren se face pe drum forestier, proprietate particulara pe care este instituita servitute de trecere pentru toți proprietarii de terenuri din zona.

Aflându-ne în zona Ceahlau, s-au efectuat suprapuneri cu planurile aferente zonelor de protecție naturală din Muntele Ceahlau.

Terenul nu face parte din zona Parcului National Ceahlau, dar se regăsește în interiorul ariei protejate RO SPA 0129 Masivul Ceahlau.

Zona studiată nu este echipată edilitar.

- DATE STATISTICE  
Nu e cazul.
- PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI  
Conform certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Județean Neamț, pentru acest teren, singurul investitor în zona este beneficiarul prezentului plan urbanistic.
- STUDIU GEOTEHNIC AL ZONEI

Luând în considerare faptul că prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria comunei Ceahlau se solicită studierea sub formă de P.U.Z. a terenului pe baza temei program stabilită de către beneficiar, administrația locală și proiectant în baza **Planului Urbanistic Zonal**, se va urmări armonizarea cu alte documentații de urbanism aprobate anterior și corelarea proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă.

Această corelare se impune atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și prin realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele ce se vor obține.

## Cap.2. Studiul actual al dezvoltării

### 2.1.EVOLUȚIA ZONEI

#### · DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Imobilul studiat face parte din zona terenurilor extravilane din comuna Ceahlau.

Avantajul acestui teren este:

- Se afla intr-o zona linistita o zona cu un peisaj deosebit
- Are deschidere la drumul forestier pentru care este asigurata servitute de trecere
- Se afla intr-o zona linistita, fara zone de poluare
- Are o suprafata care sa asigure dezvoltarea

Dezavantaje ale amplasarii terenului:

- Se afla in arie protejata
- Lipsa retelelor edilitare

Terenurile proprietatea comunei Ceahlau, 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 și al factorilor de utilitate in parametrii normali de încadrare.

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, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Investitia ce se realizeaza reprezintă o investiție privata cu avantaje evidente pentru beneficiarul investitiei, respectiv pentru administratia comunei. Fiind un amplasament privat poate sa contribue la o eventuala dezvoltare a zonei, sa contribuie la investitii asupra unor deteriorari din zona.

#### · POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de Planul Urbanistic General – cu caracter director, de reglementările impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 15 din 15.03.2020, eliberate de către Primaria comunei Ceahlau, de cerințele inițiatorului și ale avizatorilor, de schimbarea destinației zonei in zona locuinte si functiuni complementare, de necesitatea dezvoltării și optimizării infrastructurii, coroborat cu expertiza în domeniu și nu în ultimul rând cu prevederile legislative și tehnice în domeniu, se constata ca in zona studiata sunt indeplinite toate conditiile infiintarii unor astfel de constructii, acest tip de constructii nepericlitand starea actuala a zonei.

### 2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### · POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află in extravilanul comunei Ceahlau, la cca 4,5 km de intravilanul Paraul Mare. Terenul este inconjurat de zona forestiera dar si de alte terenuri cu destinatie agricola.Face parte din zona ariei protejate RO SPA 0129 Masivul Ceahlau.

· **RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;**

Terenul studiat are o suprafață de 19993 mp și este situat în extravilanul comunei Ceahlău, singura posibilitate de a se realiza investitia propusa fiind cea de reglementare a zonei din punct de vedere urbanistic.

Terenul este adiacent unui drum forestier privat, dar pe care s-a stabilit servitute de trecere pentru toti proprietarii din zona.

Zona de intravilan existenta este la cca 4,5 km fata de terenul studiat

Conform reglementărilor aprobate zona de intravilan cea mai apropiată este din punct de vedere urbanistic o zona destinata locuintelor si functiuni complementare.

## 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

· **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEF, REȚEA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

### **Relief și caracterizare morfologică și morfometrică**

Comuna Ceahlău aparține Regiunii de Dezvoltare Nord-Est, fiind situată în partea de Nord-Vest a județului Neamț care, la rândul său, este așezat în partea central vestică a Moldovei. Din punct de vedere al reliefului ne aflăm în zona centrală a Carpaților Orientali, pe cursul mijlociu al râului Bistrița, poziție care a constituit dintotdeauna un factor atractiv și favorizant pentru dezvoltarea economică și socială

În jurul părții centrale (inclusa in **Parcul National** ) apare o treapta de relief mai joasa și mai fragmentata – Munceii Ceahlăului. Acestia ocupa circa 2/3 din suprafata Masivului Ceahlău și sunt formati din culmi prelungi cu aspectul rotunjit și profilul longitudinal ondulat si altitudini cuprinse intre 1000 și 1300 m.

In partea de sud și est a masivului culmile se desprind radiar de sub abruptul platoului central iar în vest sunt paralele cu acesta. La nord și est se desprind de sub abrupturi, intocmai ca niste uriasa contraforturi de cetate, culmile: Piciorul Humariei, Obcina Tiflicului, Obcina Cerebuc și Obcina Ciucanului, Obcina Verdului, Obcina Chica Baicului și Obcina Horsti.La sud și est culmile sunt și mai fragmentate, morfologia lor devenind mai complicata. Incepand de la paraul Izvorul Muntelui catre vest se succed: Muntele Sima, Obcina Piatra Arsa continuata cu Culmea Duboasa, Obcina Chiliei , Obcina (Piciorul) dintre Bistre, Obcina Tablei și altele.

**Geologic**, zona studiata apartine Masivului Ceahlău, care constituie o individualitate morfologică bine conturată și clar delimitată față de unitățile de relief din jur. Din toate părțile este înconjurat de văi adânci care îi accentuează și mai mult caracterul de Masiv izolat. Astfel, către est, Masivul Ceahlău este delimitat de valea Bistriței, inundată, în amonte, de către apele Lacului Izvorul Muntelui, aflat in imediata vecinatate a zonei studiate.

Din punct de vedere geologic, teritoriul de vest al județului Neamț, în care se situează și comuna Ceahlău, aparține zonei cristalino - mezozoică și flișului. Cu excepția unei porțiuni reduse din sud-est, cuprinsă între Bistrița și linia care unește localitățile Izvorul Alb și Bicaz, care aparține flișului extern, vorbim de existența flișului intern

**Clima** Din punct de vedere climatic, **Muntele Ceahlău** se încadrează în ținutul climatic de munți joși cu altitudinea de 800-1900 m, subținutul climatic al Carpaților Orientali.

**Adancimea** de inghet maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)80 cm de la cota terenului natural.

### **Rețeaua hidrografică**

**Masivul Ceahlau** este un adevarat “castel de ape” din care izvorasc mai multe paraie ce se varsa in raurile care delimiteaza **Masivul Ceahlau**: Bistrița cu lacul de acumulare Izvorul Muntelui– Bicaz, Bistricioara la nord și nord vest și râul Bicaz. Pe raul Bistrita între Poiana Largului și amonte de confluența cu pâraul **Izvorul Muntelui** ca urmare a construirii barajului a aparut lacul de acumulare Izvorul Muntelui, cel mai mare lac de baraj antropic de pe raurile interioare din Romania.

Din cei 27 837 ha ale **ROSPA0129 Masivul Ceahlau** 7742 , 5 ha (27,8%) apartin **Parcului National Ceahlau**. Din suprafata **Parcului National Ceahlau** 370 ha (4,79% din suprafata parcului) sunt incluse in zonele de stricta protectie (rezervatiile stiintifice **Ocolasul Mare** si **Polita cu Crini** si monumentul naturii **Cascada Duruitoarea**) si 5008,6 ha (64,69%) in zona de stricta protectie.

Zona studiata este inafara izvoarelor sau paraielor care definesc rețeaua hidrografica a Masivului Ceahlau.

**Seismic**, conform Reglementarii tehnice ‘Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri’, indicativ P 100-1/2006, aprobat de MTCT, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare in perimetrul studiat  $a_g = 0,20g$ , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$  ani, in timp ce perioada de control (colt) a spectrului de raspuns  $T_c = 0,7sec$ .

Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. În acest scop se recomandă să se limiteze densitatea de construire, precum și a numărului de persoane care pot ocupa pe perioade lungi de timp construcțiile de tip curent, cum sunt clădirile de locuit. Aceasta înseamnă, de regulă, limitarea înălțimii acestor construcții, măsură care poate avea și efecte economice favorabile. De asemenea, se vor asigura căi multiple de acces și de comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor cutremure puternice.

Se va limita durata situațiilor provizorii care pot apărea în timpul executării construcțiilor în care gradul de protecție structurală este mai redus și riscul unor efecte grave sporește în eventualitatea unor acțiuni seismice de intensitate ridicată.

Activitatea de realizare a construcțiilor noi se va corela cu activitatea de înlocuire sau de consolidare în timp util a fondului construit vechi, vulnerabil seismic.

Amplasamentele construcțiilor se vor alege, de regulă, în zone în care structura geologică și alcătuirea straturilor superficiale de teren permite realizarea protecției seismice în condiții economice, fără măsuri costisitoare.

Se va evita, ca regulă generală, amplasarea construcțiilor pe maluri, râpe sau alte terenuri care prezintă risc de alunecare sau surpare. În cazul în care amplasamentele de acest fel nu se pot evita, se vor lua măsurile necesare pentru stabilizarea terenurilor.

În cazurile în care amplasarea construcțiilor pe terenuri cu proprietăți mecanice inferioare (nisipuri cu grad mare de afânare, refulante sau lichefiabile, mături, umpluturi neconsolidate, etc) nu poate fi evitată, se vor lua măsurile necesare pentru consolidarea terenurilor, astfel



Încât aceasta să poată asigura o bună comportare seismică a construcțiilor.

Pentru construcțiile a căror eventuală avariere poate avea urmări de gravitate deosebită se vor preciza, în funcție de specificul construcțiilor și al proceselor tehnologice, criteriile specifice de excludere a anumitor categorii de amplasamente.

## 2.4.CIRCULAȚIA

Terenul pe care este amplasat imobilul studiat este adiacent drumului forestier, proprietate privată, pe care este instituită servitute de trecere pentru proprietarii terenurilor adiacente acestuia.

Acest drum forestier se intersectează cu drumurile comunale ale comunei Ceahlău.

## 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

### · PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol așa cum este prezentat și în certificatul de urbanism nr 15 din 19.03.2020

### · RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În conformitate cu Planul Urbanistic General având ca funcțiuni propuse pentru zona limitrofa pe cea de extravilan, zona studiată va fi propusă ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Apare necesitatea introducerii în intravilan și supusă reglementărilor a zonei studiate în vederea realizării investiției respectiv casa de vacanță și anexe gospodărești. Propunerile documentației de față întregesc prevederile documentațiilor anterioare.

### • GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 19993 mp întreaga suprafață fiind un teren agricol lipsit de construcții și echipări edilitare.

### • ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În vederea obținerii unui standard înalt al calității locuirii, propunem realizarea unei case de vacanță și anexe gospodărești.

Regimul de înălțime al clădirilor (propus) este D + P + M

În planșele de prezentare anexate prezentei documentații, se pot vedea modalitățile de rezolvare funcțională și arhitectura arhitectural -volumetrică.

### STRUCTURA CONSTRUCTIVĂ:

Majoritatea construcțiilor vor fi pe structura dominantă de lemn.

Pot fi incluse și construcții realizate din cadre de beton armat, închideri din zidărie de b.c.a. de 25 cm, plăci cu polistiren de 8,0cm grosime, grinzi, centuri din beton armat, planșeele sunt din beton armat monolit.

Fundațiile sunt continue din beton armat întărite cu centuri armate.

Compartimentările interioare vor fi realizate din pereți despărțitori structura de lemn tratat izolat, putând apărea și ziduri despărțitoare din zidărie de 12,5 cm și 20 cm grosime.

Șarpanta din lemn de rasinoase ecarisat, pe scaune, cu învelișuri din tablă ondulată ce imită țigla.

Categoria de importanță : „C” conf. H.G. 766/97;

Clasa de importanță : a III a conf. P 100/92;

Grad seismic: VII;

Zona climatica: III;

Zona seismica: „E”;

Zona eoliana „C”;

Din punct de vedere al acțiunii zăpezii și vântului, zonele sunt C și B cu greutatea de referință  $g_z = 1.5 \text{ KN/mp}$  și presiunea dinamica de baza -  $P_v = 0.42 \text{ KN/mp}$ ;

Din punct de vedere al protecției antiseismice zona seismica este „E” cu  $K_s = 0.12$  și perioada de colt -  $T_e = 0,7 \text{ sec}$ ;

Conform normativ P100/2006, accelerația terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,16$  corespunzător unui interval mediu de recurență de 100 de ani. (IMR = 100 ani).

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

Ținând cont de amplasamentul zonei studiate și investiția ce se dorește a fi realizată, corelarea cu zonele vecine este cea de respectare a unei înălțimi cât mai mici, utilizarea pe cât posibil în construcție a materialului lemnos și realizarea unei arhitecturi atragătoare și compatibile cu zona

#### ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Ținându-se cont de fondul propus construit, de natura terenului și suprafața zonei studiate se consideră că este asigurată zona de spații verzi

#### EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Prin studierea amplasamentului nu există riscuri naturale în zona studiată.

#### PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație
- b) rețele edilitare
- c) Alimentarea cu energie electrică

## 2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.6.1. Căi de comunicație

Calea principală de acces în zona este drumul forestier, pe care este instituit drept de trecere, întreținerea acestuia fiind în exclusivitate în sarcina beneficiarului lucrării de urbanism și a Ocolului Silvic Domeniul Hangu.

### 2.6.2. Alimentarea cu apă potabilă

- Zona studiată nu este echipată cu rețea de apă potabilă. Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va asigura prin captarea apei din izvoare de coastă sau panza freatică din zonă

### 2.6.3. Alimentarea cu apă industrială și incendiu

Alimentarea cu apă industrială și incendiu va fi asigurată din rețeaua de apă ce se instituie.

### 2.6.4. Rețeaua de canalizare menajeră

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la o stație de epurare ecologică.

#### **2.6.6. Reteaua de canalizare ape conventional curate**

Nu este cazul

#### **2.6.7. Alimentarea cu căldură**

Pentru complexul ce se dezvoltă se propune utilizarea unui sistem de încălzire pe lemn.

#### **2.6.8. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin dezvoltarea unui sistem cu panouri fotovoltaice

#### **2.6.9. Telecomunicații**

Nu este cazul

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### · RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri agricole și forestiere.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zona locuințe și funcțiuni complementare, nu are acoperire.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### · EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Din studiile efectuate nu există riscuri naturale în zona studiată.

### · MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

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

Completarea cu un nou spațiu rezidențial nu influențează reglementările din PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului comunei Ceahlău, dezvoltarea este într-o zonă privată, accesul se face pe terenuri private, neexistând o contribuție a comunei în vederea dezvoltării zonei.

### · EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

### · EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea zonei locuințe și funcțiuni complementare;
- crearea de noi locuri de muncă pe perioada realizării construcțiilor;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare izolată.

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonei de locuințe și funcțiuni complementare au generat și pun în continuare problema apariției de noi drumuri și spații de parcare. În cazul de față nu se pune această problemă fiind o dezvoltare într-o zonă privată, accesul fiind pe un drum forestier privat, nu este în discordanță cu prevederile P.U.G.-ului cu caracter Director.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Propunerile conținute în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**, datele și elementele prevăzute se încadrează în prevederile P.U.G. comuna Ceahlău, prin extinderea zonelor de locuințe, zona supusă studiului neinfluențând celelalte zone urbane existente.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone locuințe cu obligativitatea rezervării unui minim 10% din suprafață, ca suprafață cu spații verzi, procent ce va fi depășit în cazul de față.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Așa cum a fost prezentat și în capitolul de disfuncționalități, accesul la teren se face pe un drum forestier privat, pe care beneficiarul are instituit drept de trecere, modernizarea fiind un factor exclusiv în interesul proprietarilor.

#### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare
  - asigurarea accesului în zona studiată;
  - rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
  - Clădirile noi vor fi realizate volumetric, arhitectural și estetic, în aceeași familie de forme și culori din cadrul peisagistic existent
  - asigurarea prin proiectare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică din surse regenerabile, alimentare cu apă prin captare izvoare, preluarea apelor uzate în stații de epurare (microstații de epurare) conform propunerilor și avizelor ce se vor obține, etc.
- Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile **Planul Urbanistic General** și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

#### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

TEREN ZONA DE STUDIU	S total m.p.	S constr. m.p.	S desf. m.p.	S transport m.p.	S rețele m.p.	S libera m.p.	POT %	CUT
teren proprietate	19993	-	-	-	-	19993	-	-

## BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

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	19993	450	836	4000	300	17443	15	0,03

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apă potabila

Asa cum este prezenta in plansa – Reglementari edilitare, Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va asigura prin realizarea unei retelei de apa potabila proprie.

#### Alimentarea cu apa industriala si incendiu

Din reseaua proprie ce se proiecteaza.

#### Alimentarea cu apa industriala refolosita

Nu este cazul

#### Reteaua de canalizare menajera

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin realizarea unei retele proprii si deversarea in statie de epurare proprie.

#### Reteaua de canalizare ape conventional curate

Preluarea apelor pluviale de pe platforme si acoperisuri se face separat, prin intermediul canalelor de scurgere cu deversare si/sau preluare in rezervoare proprii, utilizata in interes personal de catre beneficiar.

#### Alimentarea cu căldură

Pentru activitățile ce se vor desfășura în spațiul de servicii sociale prezentat caldura si apa calda va fi asigurata prin utilizarea centralelor pe lemn.

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face prin utilizarea panourilor fotovoltaice

#### Telecomunicații

Nu este cazul

### 3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea zonei de locuinte, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de rehabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.
- Se vor lua măsurile corespunzătoare în vederea diminuării efectelor de poluare a mediului datorită proceselor ce se desfășoară
- Până la definitivarea proiectelor ce urmează a fi implementate în incintă, terenul liber va fi amenajat ca zonă de grădină, el fiind un teren vegetal înierbat, se vor lua măsuri pentru a se evita poluarea mediului și a se reface factorii săi.
- Prin investițiile ce vor fi efectuate se va avea în vedere atât deschiderea de noi locuri de muncă – pe perioada edificării construcțiilor, cât și îmbunătățirea calității terenurilor inconjurătoare prin realizarea de programe de protecție și conservare a mediului.
- Astfel, beneficiarul va întocmi un program de protecție și conservare a mediului pentru perioada ulterioară finalizării lucrărilor de construcție, program pentru întocmirea căruia va solicita sprijinul nemijlocit al Agenției pentru Protecția Mediului Neamț

## **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004 actualizată)**

### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă locuitorie și funcțiuni complementare, cei participanți la acest proces vor avea nevoie de asigurarea condițiilor optime de trai.

**1.b.** Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General - director**.

**1.c.** Actualmente terenul are categoria de agricol și se propune schimbarea destinației acestora în zona locuitorie și funcțiuni complementare în vederea realizării investiției

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism de realizare a zonei locuitorie și funcțiuni complementare nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante cu respectarea măsurilor impuse de protecție a mediului.

**1.e.** Prin amenajarea canalizării și alimentării cu apă și energie electrică, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

### **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :**

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Zona de locuire se mărește, aceste schimbări se produc în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin realizarea de construcții, se realizează spații verzi aferente, și cai de acces pentru o bună funcționare 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 și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și 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

In cadrul prezentei lucrari nu sunt obiective de utilitate publica, inclusiv accesul la teren este un drum forestier privat.

## 4. Concluzii – măsuri în continuare

· *Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG Director comuna Ceahlau.*

Conform prevederilor actuale spatiul aferent dezvoltarii investitiei casa de vacanta este inclus in extravilanul comunei Ceahlau, jud Neamt. Prezenta lucrare sustine ideea includerii zonei studiate in intravilanul comunei Ceahlau care va respecta reglementarile impuse si celorlate zone din intravilan cuprinse in zone de locuinte si functiuni complementare.

· *Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare*

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de realizarea cladirilor propuse si a unor retele edilitare ce vor deservi doar proprietatea beneficiarului

· *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate*

Solicitarea beneficiarului conduce la realizarea unui trup izolat de intravilan, cu destinatia de zona de locuinte si functiuni complementare.

Fiind un trup izolat, este necesara dezvoltarea unor retele edilitare individuale care sa deserveasca zona studiată.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale comunei;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

- incadrarea constructiei in arealul existent din punct de vedere arhitectural

Șef proiect,  
arhitect Eugen Alexandru MICȘA  
R.U.R. – categorii „D” – „E”



Director,  
Inginer Mircea AFRĂȘINEI

