

PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

MEMORIU DE URBANISM

P.U.Z. EXTRAVILAN MUN. PIATRA NEAMT, MASIV CIRLOMAN, JUD. NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HOTEL, SPATII COMERCIALE, BIROURI SI LOCUINTE COLECTIVE |
| - Beneficiar | - STANCIU CRISTIAN |
| - Amplasament | - extravilan mun. P. Neamt, masiv Cirloman, prelungire str. Bogdan Voda, jud. Neamt |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamt |
| - Nr. proiect | - 496-11A/2013 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul in suprafata de 10000 mp (categorie de folosinta arabil) situat în extravilanul mun. P. Neamt, urmeaza a fi introdus in intravilan si destinat amplasarii unor constructii pentru hotel, spatii comerciale si birouri, locuinte colective, extinderii si amenajarii accesului carosabil si retelelor de utilitati la acestea. Prin introducerea in intravilan se va schimba categoria de folosinta in curti-constructii si respectiv strada de categoria a III-a.

Zona de studiu cuprinde terenuri cu categoria de folosință arabil, sunt situate in extravilanul mun. P. Neamt si sunt in proprietate privata aparțin domeniului privat al municipiului.

Drumul de acces (prelungirea str. Bogdan Voda) a fost studiat si avizat prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 44/28.02.2013.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.UG. mun. P. Neamt si P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 44/28.02.2013.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu geotehnic si studiu topografic).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivelor propuse este situat în extravilanul mun. P. Neamț, în zona de nord-vest a acestuia.

2.2. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism nr. 213/09 05 2013 terenul se afla situat in extravilanul mun. P. Neamț.

În ultima perioadă se constată un regres al interesului atât pentru spații comerciale și servicii cât și pentru locuințe, dar intuim ca este o situatie temporara datorata conditiilor economice actuale.

Transformarea municipiului Piatra Neamț într-o stațiune montană de prim rang, va conduce la creșterea interesului pentru segmentul de turism, fie că este vorba de amenajări cu caracter sportiv și de agrement, fie pentru spații comerciale și de servicii, astfel ca o astfel de investitie este oportuna și binevenita.

Zona in studiu definita conform P.U.G. ca teren arabil, permite amplasarea investitiilor propuse, odata cu extinderea rețelilor de utilitati și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se afla in partea de nord-vest a mun. P. Neamț, având folosința de teren arabil.

Din punctul de vedere al florei și vegetatiei este caracterizată ca zonă pentru pasunat. Proximitatea cu municipiul Piatra Neamț, restrângerea activitatilor agricole, respectiv creșterea animalelor, dar și cadrul natural deosebit sunt argumente ca funcțiunea initială nu mai este de actualitate, terenurile studiate rămânând în mare parte necultivate, doar eventual ca investitii imobiliare pe termen mediu și lung.

Clima este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stînișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). Temperatura medie anuală este de 8 grade C. Volumul mediu al precipitațiilor este de 750mm/mp. Numărul mediu al zilelor cu soare de 67%. Numărul mediu de zile cu precipitații lichide este de 106,3 zile/an, iar precipitațiile solide (zăpada) sunt în medie de 300 ore/an.

Direcția predominantă a vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului este de 3,5m/s.

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale.

2.4. Circulația

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Stefan cel Mare, strada de categoria a II-a cu două benzi și îmbrăcăminte asfaltică (ce necesită operații de întreținere și reparații) și str. Bogdan Voda (parțial asfaltată) strada de categoria a III-a ce urmează a fi extinsă și modernizată.

Accesul la zona in studiu se face pe prelungirea str. Bogdan Voda și o rețea de drumuri de exploatare (parțial balastate, cu lățimea de circa 4m) utilizate pentru întreținerea rețelilor (electrice și relee GSM) din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri a caror destinație este de pășune și arabil.

Amplasamentul studiat fiind situat in extravilanul municipiului, nu există construcții sau amenajări edificate pe acesta, excluzând stalpii rețelilor de transport energie electrică sau pentru relee GSM.

2.6. Echiparea edilitara

În prezent, zona amplasamentului este traversata de retele electrice aeriene (medie si inalta tensiune).

Pe str. Bogdan Voda si str. Tarancuta exista retele de apa-canalizare, gaz, telefonie, electrice ce vor putea fi extinse si utilizate pentru investitia proiectata.

2.7. Probleme de mediu

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea zonei în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător. Aria studiată are un bun potențial turistic și există riscul, în cazul nerespectării regulilor de vizitare și a măsurilor impuse, ca valorile patrimoniului natural să fie afectate în mod ireversibil, de aceea se propune dezvoltarea turismului în mod controlat.

○ Calitatea climatului

Așa cum s-a prezentat în cadrul articolului 2.3., clima are caracter temperat - continental influențată de relieful montan și specificul culuarului Cracău-Bistrița.

Direcția dominantă a vînturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepărtarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimica Săvinesti, situată spre sud-vest față de amplasamentul studiat, la cca 25 Km.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vînturi puternice).

○ Calitatea aerului

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat” de Platforma Industrială Săvinesti. Prin încetarea producției la multe din fabricile acestei platforme, agenții poluanți sunt reduși în prezent față de cele prezentate în studiu. Noxele menționate sunt cele de dioxizi de azot, sulfamoniac .

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehiculelor (CO₂, PbO). Acest tip de poluare apare în special în zona arterelor principale de circulație (DN15D) și mai puțin în arealul studiat.

○ Calitatea apei.

În zona nu exista activitati care sa determine infestarea apei din pînzele freatice. Conform studiilor întocmite, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al fiecarui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

○ Calitatea solului

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului.

○ Protecția nivelului fonic

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

În prezent, pe raza ariei studiate s-au identificat ca eventuale probleme cu impact potențial asupra mediului:

- turismul necontrolat
- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere
- construcțiile neautorizate
- pășunatul necontrolat.

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru modificarea functionala in vederea valorificarii terenului pentru constructii, punct de vedere si al administratiei publice locale interesata in dezvoltarea și modernizarea municipiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.–ul în lucru rezulta oportunitatea amenajarilor pentru turism, locuire si servicii propuse, controlat și etapizat in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatie.

Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

3.1.1 Date climatice

Zona de actiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiuni asupra c-tiilor. Actiunea vantului" - NP - 082 - 04)

- viteza caracteristica a vantului (avand T=50ani) = 30 m/s
- presiunea de referinta a vantului (avand T=50ani) = 0,50 kPa

Zona de actiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea actiunii zapazii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol: **S(0,k) = 2,00KN/mp**

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2006):

Din punct de vedere seismic, conform zonarii teritoriului Romaniei, perimetrul considerat se incadreaza conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1 / 2006, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- acceleratia de proiectare a terenului este **ag = 0,20g**
- perioada de colț **T_c = 0,7 sec.**

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu Geotehnic):

Structura geologica foraj **F1**:

- 0,00-0,30 m = sol vegetal;
 - 0,30-2,40 m = argila prafoasa cafeniu-negricioasa;
 - 2,40-3,40 m = argila prafoasa cafeniu-galbuie;
 - 3,40-4,60 m = praf argilos galben-cafeniu cu zone vinetii;
 - 4,60-5,80 m = praf argilos galben-ruginiu;
 - 5,80-6,70 m = praf argilos galben-cafeniu cu zone vinetii;
 - 6,70-8,30 m = praf nisipos argilos galben-cafeniu cu zone vinetii;
 - 8,30-10,30 m = praf nisipos argilos galben-ruginiu;
 - 10,30-11,40 m = deluviu (argila prafoasa ruginie cu fragmente de gresie);
 - 11,40-15,50 m = eluviu (argila galbuie cu zone ruginii, fragmente de gresie si marnocalcar);
 - 15,50-17,00 m = roca de baza (argila marnoasa galben-cenusie cu intercalatii de gresie);
- in lucrarile de prospectiune geotehnica nivelul hidrodinamic al acviferului freatic nu a fost interceptat;
 - p conv=**160 kPa**. pentru depozitele loessoide, constituite din praf argilos sau argila prafoasa;
 - p conv=**200 kPa**. pentru depozitele deluviale, constituite din argila prafoasa cu fragmente de gresie;
 - pentru prevenirea producerii alunecarilor de teren se recomanda amenajarea suprafetei versantului, colectarea si descarcarea apelor pluviale.

3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al mun. P. Neamț încadrează zona aflată în studiu în extravilan, categoria de folosință teren arabil.

Existența căilor de comunicații facile și a cadrului natural deosebit constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de deal a teritoriului administrativ al mun. P. Neamț și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este favorizată datorită conformării terenurilor (alternanțe de pante abrupte și domoale cu zone de platouri) și cu o expunere favorabilă spre sud. De asemenea, poziționarea pe o zonă înaltă face ca perspectivele să fie deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Prin proiectul de față se propune extinderea și modernizarea str. Bogdan Voda pentru accesul facil la obiectivele proiectate, împreună cu amenajarea circulațiilor carosabile interioare ce deservește clădirile propuse.

Astfel, str. Bogdan Voda se va lărgi la 6,00m, cu un trotuar adiacent de 1,5m. În prima fază se va amenaja infrastructura drumului și bordura traseului, pentru ca în viitor, ulterior dezvoltării rețelelor edilitare, să se poată trece la asfaltarea sa. Circulațiile propuse în incintă vor avea caracter carosabil-pietonal, cu sens unic și lățime de 4,00m și respectiv cu două sensuri de circulație și lățime de 6,00m.

De menționat că drumul de acces (prelungirea str. Bogdan Voda) a fost studiat și avizat prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 44/28.02.2013.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare a municipiului rezultă ca funcțiunea dominantă a zonei va fi mixtă destinată amenajărilor și activităților pentru turism și serviciilor (spații pentru cazare, alimentație publică, servicii, comerț), urmată de o subzonă complementară destinată locuirii.

Investiția propusă înseamnă introducerea în intravilan a unor suprafețe de teren în vederea amplasării unor construcții pentru hotel, spații comerciale și birouri, locuințe colective, extinderii și amenajării accesului carosabil și rețelelor de utilități la acestea.

De menționat că se va respecta perimetrul de protecție conform OMS 536/1996 impus prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 44/28.02.2013.

- **HOTEL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI D+P+3^E - 6^E**
 - spații de cazare în ≈100 camere;
 - la parter se propun spații pentru alimentație publică, mici spații comerciale, alte servicii;
 - Sc ≈2500 mp.

- **LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3^E**
 - ≈80 apartamente cu 1-4 camere grupate în cinci clădiri;
 - Sc ≈2000 mp.

BILANȚ TERITORIAL	ha	%
zona construcții pentru turism-servicii	0,25	25,00
zona rezidențială	0,20	20,00
zona circulației carosabile și pietonale, parcuri	0,26	26,00
zona spații verzi	0,29	29,00
TOTAL	1,00	100,00

Suprafața **totală** de teren propusă a fi introdusă în intravilan este de **10 000,00 mp.**

INDICATORI URBANISTICI

➤ Pentru **ZONA MIXTA CONSTRUCTII PT. TURISM-SERVICII**

a). Regim de inaltime maxim – **D+P+6**;

b). Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim
POT = 50,00 %

c). Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim
CUT = 2,5

➤ Pentru **ZONA REZIDENTIALA**

a). Regim de inaltime maxim – **D+P+3**;

b). Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim
POT = 40,00 %

c). Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim
CUT = 1,5

Pe zone functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate in regulamentul de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare in zona (extinderi rețele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipiului.

a) Rețele alimentare cu apa potabila si canalizare

In prezent, in zona amplasamentului studiat, nu exista rețea de distributie apa potabila si nici rețea de canalizare menajera, acestea urmand a fi extinse (din str. Tarancuta) si utilizate pentru noua investitie.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa a ansamblului propus se va realiza printr-un sistem alcatuit din conducta de aductiune PEHD160, statie de pompare, rezervor de inmagazinare V=200mc, sistem ce va asigura atat debitul menajer cat si rezerva de incendiu si a unei rețele de distributie la care se vor realiza bransamentele aferente.

Acest sistem se va alimenta din conducta de inalta presiune PEHD160, Pn10 existenta pe str. Tarancuta.

Rețeaua de alimentare cu apa din zona amplasamentului studiat va functiona gravitational, de la rezervorul propus amplasat in zona de cota maxima, se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate PEHD 65...110, Pn 6, si va asigura prin bransamente individuale aferente obiectivelor propuse, atat debitul consumatorilor casnici din zona studiata, cat si debitul necesar stingerii din exterior a eventualelor incendii prin intermediul hidrantilor exteriori subterani Dn 65 si Dn80, amplasati la o distanta maxima de 120 m unul fata de altul.

Rețelele de apa propuse se vor monta sub adancimea de inghet si se vor echipa cu camine de aerisire, camine de golire si camine de vane .

Executia extinderii rețelei de apa potabila, a rețelelor de distributie din incinta si a bransamentelor propuse se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu.

Canalizare menajera

Deoarece in zona studiata nu exista in prezent un sistem de canalizare menajera se propune extinderea rețelei existenta pe str. Bogdan Voda.

De mentionat ca apele uzate din spatiile bucatariei restaurantului vor fi trecute printr-un separator de grasimi inaintea deversarii in canalizare, astfel incat calitatea apei va corespunde NTPA 002 (normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare).

In acest scop se propune realizarea de ramuri menajere colectoare in incinta, cu functionare gravitacionala, executate din tuburi de polietilena de inalta densitate PEHD 200,250,315 Pn 4, imbinata cu mufa si garnitura.

Fiecare obiectiv distinct se va echipa cu camine de racord si racord individual de canalizare menajera PP110 la aceste conducte menajere propuse.

Pe conductele menajere propuse se vor construi camine de vizitare amplasate la maxim 40 m distanta unul de celalalt, camine de racord, de schimbare de directie si camine de spalare in functie de panta terenului si cota de racordare impusa.

Executia extinderii rețelei de canalizare menajere propuse (din str. Bogdan Voda) se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate intocmit de o firma sau persoana autorizata in domeniu.

b) Rețele alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse in aceasta zona este necesara montarea unui post de transformare pe rețeaua de medie tensiune ce va prelua consumul de energie electrica necesar dezvoltarii zonei.

Liniile electrice de joasa tensiune se vor dezvolta de-a lungul strazilor, aleilor si a acceselor. Aceste rețele vor fi subterane si aeriene in zona obiectivelor.

Se propune extinderea rețelei electrice aeriene pana in zona obiectivelor propuse care sa corespunda nivelului de exigenta impus de normele tehnice in vigoare. Postul de transformare va fi amplasat in apropierea zonei studiate. Constructiile vor fi dotate cu receptori electrocasnici. La elaborarea proiectelor tehnice se vor respecta instructiunile normativelor: PE 132, PE 155, PE 136.

c) Rețele alimentare cu gaze naturale

In zona studiata exista posibilitatea de alimentare a obiectivelor cu gaze naturale prin extinderea rețelelor existente in zona str. Bogdan Voda.

Incalzirea si prepararea apei calde menajere pentru obiectivele propuse se va realiza prin intermediul centralelor termice propuse in fiecare constructie.

3.7. Protecția mediului

○ Calitatea solului

Prin amplasarea investitiilor preconizate și remodelarea circulației din zonă se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

○ Protecția nivelului fonic

Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri.

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicații si a rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publică necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de racordarea la căile de circulatie si extinderi și branșări la rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al mun. P. Neamt si corespund cu politica locala de dezvoltare.

Principale prioritati de interventie constau in realizarea cailor de comunicatii si echipare tehnico-edilitara.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU