

S.C. CARO SERV COM S.R.L.
Piatra Neamt

STUDIU DE OPORTUNITATE
P.U.Z. STR. PLANTELOR - PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE |
| - Beneficiar | - [REDACTAT] |
| - Amplasament | - str. Plantelor, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - [REDACTAT] |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 024/2022 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi lotizat, amenajat si destinat realizarii unui ansamblu de locuinte individuale sau cuplate; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri agricole, proprietate privata care sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt. Dupa dezvoltarea urbana generata de introducerea in intravilan a terenurilor din zona adiacenta si construirea de locuinte, sedii de firme si depozite, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii studiului de oportunitate pentru P.U.Z.- str. Plantelor, zona a mai fost studiata la nivel de plan urbanistic general PUG -documentatie de urbanism nr. 24/2005-2018 aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019. Potrivit acestuia imobilele sunt incadrate in UTR9 - Pietricica - functiune dominanta rezidebntiala, subzona L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Anterior dezvoltarii strazilor Fermelor si Plantelor, zona avea un caracter preponderent de productie agricola cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbana aprobat si derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice si juridice in vederea achizitionarii de terenuri si desfasurarii de investitii in constructii.

In prezent se preconizeaza dezvoltarea unor noi ansamble de locuinte cu dotarile aferente si a unor zone destinate comertului si serviciilor.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de NE a municipiului Piatra Neamt pe strada Plantelor ce se intersecteaza direct cu str. Fermelor care joaca rolul de sosea de centura a municipiului Piatra Neamt, facand legatura intre directiile Bacau, Bicz cu Roman, Tg. Neamt.

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 4,0 km avand partial asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazilor Plantelor si Fermelor si transport local in functiune pe str. Feremelor - la intersectia cu str. Marasesti si str. Mihai Viteazu.

Deoarece se afla la confluenta a trei cartiere (Darmanesti, Ciritei, Gara Veche) zona beneficiaza si de dotari socio-culturale existente in aceste cartiere (scoala, dispensar, spatii de cult, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in partea de ses a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de teren arabil si o usoara panta ascendenta de la N catre S. Nu prezinta ape subterane de suprafata, conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban. Strada Plantelor necesita lucrari de modernizare.

Reteaua stradala existenta in zona poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de intersectia cu strada Fermelor; aceasta se intersecteaza printr-un pasaj denivelat cu strada Mihai Viteazu sau printr-un sens giratoriu cu b-dul. Traian.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri agricole a caror destinatie este de locuinte cu regimul de inaltime P-P+2E. Intre functiunile din zona nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din vecinatatea studiului este de locuinte si prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 40%; fondul construit din aceasta zona este durabil, constructiile din aceasta zona fiind in executie sau finalizate in ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitara

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara dupa cum urmeaza:

- retea de apa din sursa Piatra Neamt
- retea de canalizare menajera pe str. Plantelor;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista probleme care sa afecteze factorii de mediu. In prezent locuintele din zona invecinata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

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 in lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale de locuire concomitent cu crearea unor lotizari (pentru locuinte, drumuri acces si reglementare str. Plantelor) in mod controlat si in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatia PUZ.

3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. Nr. 74 din 06.03.2019 incadreaza zona in UTR9 - Pietricica - functiunea dominanta rezidentiala, subzona L1c, - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

Zona studiată implică dezvoltarea urbană în partea de NE a municipiului Piatra Neamț având facilități în dezvoltare datorită existenței căilor de comunicații și existența rețelelor tehnico-edilitare și posibilitatea extinderii acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale a municipiului. Există posibilitatea valorificării cadrului natural specific zonei de munte deoarece zona oferă perspective interesante asupra culmilor Pietricica și Cernegura.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită din punct de vedere al circulației de existența drumului în curs de modernizare cu două benzi de circulație – str. Plantelor. Se preconizează extinderea rețelelor de circulație în zona atât prin modernizarea străzii existente (str. Plantelor) cu trotuare și prin crearea unei noi străzi de deservire cu două benzi de circulație și trotuare.

În zona adiacentă - pe strada Fermelor - funcționează rețeaua de transport auto locală; există posibilitatea extinderii traseelor și preluării surplusului de călători generat de dezvoltarea urbană din zonă.

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

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipalității rezultă ca funcțiunea dominantă a zonei se va păstra cea rezidențială. Documentația se va realiza pentru toate proprietățile specificate în certificatul de urbanism nr. 46 din 27.01.2023; se va propune păstrarea subzonei L1c - locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2E+M (conform ANEXA 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ SUBZONA L1c)

Imobilele și intervențiile incluse în prezentul studiu sunt următoarele:

Terenul cu suprafața de 800mp, cu nr. cadastral 69136 înscris în C.F.nr. 69136 este proprietatea [REDACTAT], conform Extras de Carte Funciară nr.74595 din 20.12.2022; se menține lotizarea existentă.

Terenul cu suprafața de 400mp, cu nr. cadastral 69137 înscris în C.F.nr. 69137 este proprietatea Natalia Artificial Inception SRL, conform Extras de Carte Funciară nr.74616 din 20.12.2022; se menține lotizarea existentă.

Terenul cu suprafața de 500mp, cu nr. cadastral 69138 înscris în C.F.nr. 69138 este proprietatea Natalia Artificial Inception SRL, conform Extras de Carte Funciară nr.74614 din 20.12.2022; se menține lotizarea existentă.

Terenul cu suprafața de 800mp, cu nr. cadastral 69139 înscris în C.F.nr. 69139 este proprietatea [REDACTED], conform Extras de Carte Funciară nr.74615 din 20.12.2022; se mentine lotizarea existenta.

Terenul cu suprafața de 900mp, cu nr. cadastral 69083 înscris în C.F.nr. 69083 este proprietatea [REDACTED] - bun comun, conform Extras de Carte Funciară nr.74613 din 20.12.2022; se mentine lotizarea existenta.

Terenul cu suprafața de 900mp, cu nr. cadastral 69084 înscris în C.F.nr. 69084 este proprietatea [REDACTED], conform Extras de Carte Funciară nr.74626 din 20.12.2022; se mentine lotizarea existenta.

Terenul cu suprafața de 2100mp, cu nr. cadastral 69094 înscris în C.F.nr. 69094 este proprietatea în indiviză [REDACTED] : [REDACTED] - [REDACTED] conform Extras de Carte Funciara nr.74622 din 20.12.2022. La solicitarea titularului PUZ acest teren se propune a se lotiza în 3 loturi.

Terenul cu suprafața de 950mp, cu nr. cadastral 69095 înscris în C.F.nr. 69095 este proprietatea [REDACTED], conform Extras de Carte Funciară nr.74623 din 20.12.2022. Acest teren a fost împartit deja în două loturi de câte 475 mp. Titularul lucrării solicita executarea unui al treilea lot cu rol de circulație auto și pietonală (zona pentru întoarcerea mașinilor de intervenție și posibil acces către imobilul cu NC 55240). Astfel, se propun trei loturi: lot 1 = 408 mp, lot 2 = 407 mp. și lot 3 = 135 mp.

Terenul cu suprafața de 1723mp. cu nr. cadastral 68940 înscris în C.F.nr. 68940 este proprietatea în indiviză: [REDACTED] conform Extras de Carte Funciară nr.74625 din 20.12.2022. Asupra imobilului se notează drept de trecere în favoarea imobilelor NC 69086, 69087, 69094, 69095, 69083, 69084 68973.

Terenul cu suprafața de 927mp, cu nr. cadastral 68973 înscris în C.F.nr. 668973 este proprietatea [REDACTED], conform Extras de Carte Funciară nr.74624 din 20.12.2022.

PUZ-ul propune executarea unui drum de acces cu lățimea de 6m. și un trotuar cu lățimea de cca. 1m. Acest drum va face legătura dintre lotul 3 al imobilului cu NC68973 cu strada Plantelor și va cuprinde următoarele imobile: NC 68940, lot1 și lot 2 din NC 68973. Trotuarul se va amplasa pe latura de E a drumului propus.

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 40%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 0,8 pentru construcții P+1E sau CUT=1,2 pentru clădiri de P+2E.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situației existente a echipării tehnico-edilitare a zonei în corelare cu programul municipalității de fiabilizare a zonei (lucrări autorizate în curs de derulare) rezulta că acestea nu reprezintă disfuncționalități.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se va realiza printr-un racord, camin de bransament de pe str. Plantelor (extindere retea).

Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strada Plantelor; se va realiza statie de pompare daca va fi necesar.

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

- Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice murale alimentate cu gaz metan de la reseaua existenta in zona.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic s-au ales tipurile de radiatoare, astfel incat s-a optat pentru radiatoare tip panou din otel de dimensiuni corespunzatoare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatia interioara de incalzire se realizeaza in sistem bitubular, cu conducte montate aparent si in pardoseala in zona usilor. De asemenea la subtraversari conductele se vor monta sub sapa de egalizare, in tub de protectie. Distributia se va realiza prin ramuri ce pleaca dintr-un distribuitor-colector ce va fi amplasat in centrala termica.

Conductele de distributie vor avea panta de 3% spre centrala termica. Golirea instalatiei se va face prin robinete de golire prevazute cu furtun de cauciuc, care va goli instalatia de agent termic.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanul va avea functionare cu combustibil gazos si va avea o putere termica corespunzatoare. Totodata vehicularea agentului termic primar cat si al agentului termic secundar se va realiza cu ajutorul pompelor de circulatie. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare de gaze naturale dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agrementate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face de la reseaua de gaz din zona;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in zona;

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si reseaua de calculatoare (daca vor fi solicitari in acest sens).

Proiectarea instalatiilor se va asigura de catre proiectantii de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de catre serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea retelei tehnico-edilitare in zona (drumuri de acces, extindere retele 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 municipalitatii.

3.7. Protectia mediului

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

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor

- Alimentarea cu apa se va realiza cu materiale de buna calitate si montate corespunzator;
- Apele menajere

In zona obiectivului proiectat exista retea publica de canalizare menajera.

Colectarea apelor uzate menajere in interiorul proprietatii beneficiarului se va realiza printr-o retea de canalizare exterioara executata din teava PEHD 200, Pn4 spre reseaua de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt, existent ape str. Plantelor.

Apele uzate menajere se pot deversa direct in reseaua de canalizare, incarcările acestora nedepasind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Executia conductelor de canalizare, se va face cu panta spre strada Plantelor.

Sapaturile pentru executia retelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictete pantele prevazute in proiect.

Transeea se va umple inaintea probei de etanseitate partial cu pamint pina la 20 – 30 cm peste generatoarea superioara a tubului, lasind mufele libere.

Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face inglobat intr-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conducta si 15 cm deasupra generatoarei superioare, dupa care se poate continua umplutura cu pamint rezultat din sapatura selectionat.

Umplutura se va executa in straturi de 10 cm grosime bine compactate, manual, cu maiul de mina simultan pe ambele capete, pentru evitarea deplasarii laterale a tubului.

Dupa efectuarea probei de etanseitate se va executa umplutura si compactarea.

- Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Protectia aerului

- din procesul tehnologic nu rezulta noxe daunatoare ce ar putea infesta aerul;

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare gaze naturale si dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agrementate de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Utilajele cu care se va dota obiectivul (centrale termice, masini de gatit, de aer conditionat, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirilor propuse vor fi realizate din zidarie de caramida, B.C.A, panouri din lemn sau in sistem mixt – zidarie si lemn. Acest lucru impreuna cu tamplaria din PVC cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru viitorii locuitori cat si pentru vecini.

Protectia impotriva radiatiilor

Obiectivul prezentat spre analiza, nu va avea surse radioactive.

Protectia solului si subsolului

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Depozitarea gunoaielor menajere, precum si diverse alte materiale ce pot infesta solul, se vor depozita numai pe platforme betonate; acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor.

Platformele vor fi amplasate in incinta proprietatilor. Platformele vor fi prevazute cu sifoane de scurgere si vor fi racordate la reseaua de canalizare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In conformitate cu planul de incadrare in zona si a identificarilor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de proprietati particulare si strada Plantelor; terenurile beneficiarilor are limita nordica in proximitatea strazii Plantelor; daca va fi necesara largirea strazii Plantelor se va efectua o dezmembrare a terenului.

Prin amplasamentul sau, investitia nu aduce prejudicii locatarilor existenti in zona si nici obiectivelor de interes public.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

În vecinătatea locuințelor propuse vor fi prevăzute platforme din beton pentru depozitarea gunoiului menajer și a deșeurilor. Acestea se vor depozita în containere metalice tipizate, agreate de către societatea de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contract. Deșeurile rezultate constau în principal în ambalaje de hartie, carton și mase plastice.

Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase – nu este cazul;

Lucrări de refacere a amplasamentului

- după finalizarea lucrărilor de construcții, beneficiarul împreună cu constructorul vor colecta toate deșeurile rezultate în urma construcțiilor noi. Aceste deșuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- în spațiile libere rezultate se vor planta arbori și arbuști;
- se vor prevedea spații de parcare în incintă (conform proiect) dar se va avea în vedere și păstrarea spațiilor verzi;

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarii vor respecta cu strictețe (atât în execuție cât și în timpul exploatarei) măsurile prevăzute în proiect și autorizație;
- beneficiarii vor aloca anual fonduri destinate monitorizării factorilor de mediu și vor anunța organele de specialitate dacă intervine o schimbare.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu au fost identificate în zona studiată obiective de utilitate publică necesare funcționării zonei cu excepția celor legate de cai de circulație și extinderi de rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zona, exploatarea putând fi ulterior preluată de unitățile specializate în domeniu.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate în prezentul studiu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Principalele priorități de intervenție constau în realizarea lotizării, a locuințelor propuse și realizarea cailor de comunicație și echipare tehnico-edilitară.

Este recomandat ca potențialii detinatori de terenuri din zona să asigure finanțarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, împrumuturi bancare sau alte surse de finanțare, astfel reducându-se timpul de execuție al echipării tehnico-edilitare și a obiectivelor propuse.

Intocmit
Arh. R. FODOR