

**STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE**  
**P.U.Z. punct "Livada Frasinel"- PIATRA NEAMT**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv     | - ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN L1c IN M1b IN VEDEREA CONSTRUIRII DE HALE COMERCIALE CU DEPOZITARE MIC GROS |
| - Beneficiar            | - S.C. ADRIDAN S.R.L.   |
| - Amplasament           | - punct "Livada Frasinel", Piatra Neamt, jud. Neamt   |
| - Adresa beneficiarului | - str. Mihai Viteazu, nr. 64, mun. Piatra Neamt   |
| - Proiectant            | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt  |
| - Nr. proiect           | - 009/2023  |

**1.2. Obiectul P.U.Z.**

La solicitarea beneficiarului, terenul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi amenajat si destinat realizarii unui ansamblu de hale comerciale pentru comert si depozitare mic gros; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri cu destinatia de livada, drum, curti-constructii, 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.- punct "Livada Frasinel", 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 rezidentiala, subzona L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Anterior dezvoltării strazilor Fermelor și Mihai Viteazu, zona avea un caracter preponderent de producție agricolă cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbană aprobat și derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice și juridice în vederea achiziționării de terenuri și desfășurării de investiții în construcții.

În prezent se preconizează dezvoltarea unor noi ansambluri de locuințe cu dotările aferente și a unor zone destinate depozitelor, comerțului și serviciilor.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Zona în studiu se află situată în partea de NE a municipiului Piatra Neamț pe strada Mihai Viteazu ce se intersectează direct cu str. Fermelor care joacă rolul de sosea de centură a municipiului Piatra Neamț, făcând legătura între direcțiile Bacău, Bicăz cu Roman, Tg. Neamț.

Fata de centrul municipiului se află o distanță de cca. 4,0 km având parțial asigurată în prezent echiparea tehnico-edilitară în lungul strazilor Mihai Viteazu și Fermelor și transport local în funcțiune pe str. Fermelor - la intersecția cu str. Mihai Viteazu.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiată se află în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având destinația de teren arabil și o ușoară pantă descendentă de la N către S. Nu prezintă ape subterane de suprafață, condițiile geotehnice fiind favorabile construirii și nu reprezintă pericol privind riscurile naturale și biologice.

### **2.4. Circulația**

Circulația în zona este asigurată prin transport auto urban. Drumul ce mărginește prop. S.C. Adridan S.R.L. pe latura sudică necesită lucrări de modernizare.

Rețeaua strădală existentă în zona poate prelua surplusul de trafic preconizat, descărcarea în rețelele majore ale municipiului fiind asigurată de intersecția cu strada Fermelor; aceasta se intersectează printr-un pasaj denivelat cu strada Mihai Viteazu.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zona de studiu se află amplasate numai terenuri agricole și terenuri a căror destinație este de locuințe cu regimul de înălțime P-P+2E, depozite și comerț. Între funcțiunile din zona nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Zona din vecinătatea studiului prezintă un grad de ocupare a terenului de 40%-60%; fondul construit din această zonă este durabil, construcțiile din această zonă fiind în execuție sau finalizate în 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. Fermelor si str. Mihai Viteazu;
- 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 constructiile principale din zona invecinata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, restul fiind in curs de racordare pe masura ce se va extinde reseaua de canalizare.

## **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 mixte 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.

Utilizări admise: locuinte individuale și colective mici cu regim de inaltime P+M+1E maxim P+2 functiuni complementare zonei (comert, alimentatie publica, prestari servicii, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self-care, aspirare etc.institutii si servicii publice,spatii verzi amenajate, locuri de joaca, mobilier urban;accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzona; se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,0 mp; realizarea locuințelor urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale refofosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice: stații de betoane, autobaze și stații service de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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 intruneste 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, Cernegura și Cozla.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Zona este deservită din punct de vedere al circulației atât de existența strazilor Mihai Viteazu și Fermelor, cât și de existența drumului de exploatare ce delimitează prop. S.C. aDRIDAN s.r.l. pe latura de S. Se preconizează extinderea rețelelor de circulație în zona atât prin modernizarea drumului de exploatare.

In zona adiacenta - pe strazile Fermelor si Mihai Viteazu - functioneaza reseaua de transport auto locala.

### **3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii rezulta ca zona studiata va fi mixta de institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte.

Documentatia se va realiza pentru toate proprietatile specificate in certificatul de urbanism nr. 133 din 17.02.2023; se va propune schimbarea subzonei **L1c** - locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2E+M, in **M1b** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, inaltimi maxime de **P+2<sup>E</sup>**.

Imobilele si interventiile incluse in prezentul studiu sunt urmatoarele:

- Terenul cu suprafata de 3908mp. cu nr. cadastral 69393 inregistrat in C.F.nr. 69393 - proprietatea SC Adridan SRL, conform inregistrurilor notate in Extrasul de Carte Funciara nr. 1112 din 11.01.2023

- Terenul cu suprafata masurata de 538mp. cu nr. cadastral 61878 inregistrat in C.F. nr. 61878 - proprietate in indiviza SC Adridan SRL si Ceausu Loredana, conform inregistrurilor notate in Extrasul de Carte Funciara nr.5214 din 27.01.2023.

Avand in vedere ca pe terenurile invecinate pe latura de E se afla amplasate tot functiuni de depozitare si comerciale, se propune extinderea studiului si pe parcelele cu numerele cadastrale 63268 si 62491.

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 70%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 2,4.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei (lucrari autorizate in curs de derulare) rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei interioare existente in prezent pe prop. S.C. ADRIDAN S.R.L.

#### Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strada Mihai Viteazu; 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 sau prin intermediul unor pompe de caldura alimentate cu energie electrica.

In cazul montarii unor centrale termice, acestea se vor amplasa in spatii special amenajate cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanele vor avea functionare cu combustibil gazos si vor 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 cosurilor 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 solicitati 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.

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

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

Transea 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, de climatizare, 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 dinpanouri termoizolante. 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 drumul de exploatare; terenurile beneficiarului are limita sudica adiacenta drumului de exploatare; se va avea in vedere amplasarea viitoarelor constructii astfel incat sa permita o viitoare clargire a drumului de exploatare.

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

**Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

In vecinatatea locuintelor propuse vor fi prevazute platforme din beton pentru depozitarea gunoii menajere si a deseurilor. Acestea se vor depozita in containere metalice tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarii vor incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton si mase plastice.

**Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul;**

**Lucrari de refacere a amplasamentului**

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarul impreuna cu constructorul vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiilor noi. Aceste deseuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- in spatiile libere rezultate se vor planta arbori si arbusti;
- se vor prevedea spatii de parcare in incinta (conform proiect) dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi;

**Prevederi pentru monitorizarea mediului**

- beneficiarii vor respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarii vor aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si vor anunta organele de specialitate daca intervine o schimbare.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publica necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de cai de circulatie si extinderi de retele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zona, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.



#### 4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul studiu se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

Principalele prioritati de interventie constau in realizarea schimbarii functionale a terenurilor studiate din L1c in M1b si rezolvarea cailor de comunicatii si echiparea tehnico-edilitara.

Este recomandat ca potentialii detinatori de terenuri din zona sa asigure finantarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finantare, astfel reducandu-se timpul de executie al echiparii tehnico-edilitare si a obiectivelor propuse.

Intocmit  
Arh. R. FODOR

