



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



MEMORIU URBANISM - STUDIU DE OPORTUNITATE -

1. DATE GENERALE:

- Denumire obiectiv – **Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, amenajare acces si parcare, bransamente la utilitati, imprejmuire si schimbare partiala subzona M1a in M1b**
- Beneficiar - s.c. **EUROFIDEX CAPITAL** s.r.l. P. Neamț
- Amplasament - str. Mihai Stamatina nr.3, P. Neamț
- Proiectant - **ARHITECT 3 D** s.r.l. P. Neamț
- Nr. proiect - 565-115/2023 – faza P.U.Z.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 52387 în suprafață de 16896.00mp, situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă și schimbarea parțială a funcțiunii din M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte) în M1b (subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E).

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se află în proprietate privată. Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona de est a acestuia fiind delimitat la sud de str. Mihai Stamatina, la est de str. Constantin Brîncoveanu, la vest de proprietăți particulare și nord de teren aparținând Municipiului Piatra Neamț.

Conform certificatului de urbanism nr. 374/10,05,2023, terenul este încadrat în **UTR 8** funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona **M1a** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte.

- Utilizări admise

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

- Utilizări admise cu condiționări

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- se admit extinderi ale spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe pe domeniul municipiului cu condiția respectării distanțelor dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale străzilor și menținerii lățimii trotuarelor de minim 3,0m.

- Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități industriale și prestări servicii poluante;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
- depozitare en gros;

- stații reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti;
- curățătorii chimice cu exceptia celor ecologice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Zona beneficiaza in prezent pe langa echiparea tehnico-edilitara si de dotari socio-culturale existente in cartierul Darmanesti (scoala, dispensar, spatii de cult, etc), situat in vecinatate.

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban de calatori pe strada Mihai Viteazu.

Strada Mihai Stamin necesita lucrari de modernizare pentru a asigurata fluenta circulatiei auto. Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in reseaua majora a municipiului fiind asigurata legatura cu strada Mihai Viteazu.

Zona din imediata vecinatate a terenului destinat constructiei de blocuri are zonare functionala M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de **P+4E - P+10 E**, cu accente mai înalte).

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, având următoarele vecinătăți:

- nord** - teren Municipiul Piatra Neamt
- sud** - Str. Mihai Stamin
- est** - Str. Constantin Brîncoveanu
- vest** - proprietăți particulare

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate - 16896,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) M1a

P.O.T. maxim = 50%

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) M1b

P.O.T. maxim = 70%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) M1a

C.U.T. maxim = 6,6

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) M1b

C.U.T. maxim = 2,4

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică) cade în sarcina beneficiarului.

- *alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.*

- *canalizarea apelor uzate:*

• apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului.

- *energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.*

- *energia termică :*

• agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.

- *salubritate:*

• platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

e). Funcțiuni, sistem constructiv, zonificare funcțională

Prin proiect se propune amplasarea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+7^E împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

În final se vor executa 4 blocuri, fiecare cu maxim 40 de apartamente cu două și trei camere și o zonă comercială care să deservească și locuințele din zonă.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - beton
- **planșee** - b.a.
- **pereți** - zidărie BCA
- **învelitoare** - tablă tip țiglă

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice și fono-termoizolație cu vată minerală.

Adiacent spre str. Mihai Stamin se va amplasa o zonă comercială cu regim de înălțime maxim P+1^E, împreună cu amenajările exterioare necesare pentru aprovizionare, acces clienți și personal, circulații carposabile și pietonale, parcuri conform normativelor.

Spatiile comerciale vor fi executate din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - beton
- **planșee** - b.a.
- **pereți** - zidărie BCA/ panouri
sendviș
- **învelitoare** - terasa

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

Lotul va fi împrejmuit pe laturile de nord, vest și parțial sud cu gard executat cu soclul din beton armat cu înălțime de 30cm și panouri de închidere din plase metalice bordurate cu înălțime maximă de 2,00m.

Adiacent căii de acces se vor amenaja locuri de parcare pentru locatari și vizitatori și platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Zonificare funcțională:

• **M1a** – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte; - pentru care se pastrează reglementările existente.

M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E

f). Accese carosabile și pietonale

Accesul în incintă din str. Mihai Stamin si str Constantin Brîncoveanu se va face controlat (pentru zona locuințelor), cu barieră automată. Călea de acces carosabil și pietonal se va executa cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de minim 1,00m.

Pentru locatari și vizitatori se vor amenaja locuri de parcare în interiorul incintei si la parterul imobilelor.



Întocmit,
Arh. Ionel Ciurea

