

MEMORIU URBANISM
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 dezvoltarii strazilor Fermelor si Mihai Viteazu, 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 depozitelor, comertului si serviciilor.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de NE a municipiului Piatra Neamt pe strada Mihai Viteazu 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 Mihai Viteazu si Fermelor si transport local in functiune pe str. Fermelor - la intersectia cu str. Mihai Viteazu.

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 descendenta 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. Drumul de exploatare ce margineste prop. S.C. Adridan S.R.L. pe latura sudica necesita lucrari de modernizare.

Reteaua stradala existenta in zona poate prelua surplusul de trafic preconizat (dupa modernizare), descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de intersectia cu strada Fermelor; aceasta se intersecteaza printr-un pasaj denivelat cu strada Mihai Viteazu.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Zona din vecinatatea studiului eprezinta un grad de ocupare a terenului de 40%-60%; 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 existenta pe amplasament;
- retea de canalizare menajera pe str Mihai Viteazu si in incinta S.C. ADRIDAN - NC. 64694 ;
- retea de alimentare cu energie electrica pe drmul de exploatare si in incinta S.C. ADRIDAN - NC. 64694;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan pe str. M. Viteazu si in incinta S.C. ADRIDAN - NC. 64694.

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.instituti 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 cladirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzona; se admit funcțiuni comerciale, alimentatie publica si prestari 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 250,0mp; realizarea locuințelor urmare a lotizarii terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un - drum public si posibilitati de racordare la retelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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 refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea de substante 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 străzilor 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 prin modernizarea drumului de exploatare.

Pentru amplasamentul de a generat PUZ-ul, accesul se va realiza prin intermediul prop. cu NC 64694 ce apartine tot S.C. ADRIDAN S.R.L, conform plansei de reglementari urbanistice.

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 si in avizul de oportunitate nr. 45 din 19.07.2023; pentru proprietate cu IE 61878 si IE 69393 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 institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte avand regim de construire continuu sau discontinuu.**

Imobilele 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 diviza SC Adridan SRL si Ceaușu Loredana, conform inregistrurilor notate in Extrasul de Carte Funciara nr5214 din 27.01.2023.

Limitele terenului ce a generat PUZ-ul sunt:

- la nord de NC 62794- ; si NC 50938-
- la vest de NC 64694- SC Adridan SRL;
- la sud NC56593- ; si NC 56420-
- la est de NC63268- ;
NC62491- SC Agricola Beersarsen SRL.

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

P.O.T. max. admis = 70%.

Coefficientul de utilizare a terenului

C.U.T. max. admis = 2,4

Regimul de inaltime

- **inaltime maxima admisa – P+2^E (constructii cu terase 12,0m la atic, cu sarpanta 9,0m la streasina si 12,5m la coama calculate de la CTA incinta).**

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 racordul existent, se va devia retea existenta in incinta conform plansei de "Reglementari edilitare".

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 realiza prin extinderea retelei interioare existente in prezent pe prop. S.C. ADRIDAN S.R.L. - NC 64694.

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 retea 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 retea existenta in zona sau prin intermediul unor pompe de caldura alimentate cu energie electrica sau prin intermediul unor panouri radiante.

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 rețeaua de gaz din zonă sau prin extinderea rețelei interioare existente în prezent pe prop. S.C. ADRIDAN S.R.L. - NC 64694;

Instalații de telefonie - racord la rețeaua telefonică existentă în zonă;

Se va întocmi proiecte de specialitate pentru rețelele de instalații de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalații TV CI și rețeaua de calculatoare (dacă vor fi solicitate în acest sens).

Proiectarea instalațiilor se va asigura de către proiectanții de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de către serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea rețelei tehnico-edilitare în zonă (drumuri de acces, extindere rețele de apă, canal, gaze naturale, electric) cade în sarcina celor interesați, sau de investiții din buget în condițiile de includere în planul de investiții a municipalității.

3.7. Protecția mediului

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă se va realiza cu materiale de bună calitate și montate corespunzător;
- Apele menajere

În zona obiectivului proiectat există rețeaua publică de canalizare menajeră.

Colectarea apelor uzate menajere în interiorul proprietății beneficiarului se va realiza printr-o rețeauă de canalizare exterioară executată din teava PEHD 200, Pn4 spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Piatra Neamț.

Apele uzate menajere se pot deversa direct în rețeaua de canalizare, încărcările acestora nedepășind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Săpăturile pentru execuția rețelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictețe pantele prevăzute în proiect.

Tranșeele se vor umple înainte de etanșeitate parțială cu pământ până la 20 – 30 cm peste generatoarea superioară a tubului, lăsând muștele libere.

Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face înglobat într-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conductă și 15 cm deasupra generatoarei superioare, după care se poate continua umplutura cu pământ rezultat din săpătură.

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 din panouri 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 deeurilor.

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 deșeurilor generate pe amplasament

În vecinătatea locuințelor propuse vor fi prevăzute platforme din beton pentru depozitarea gunoierului 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 hârtie, 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 Neamț.
- 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

- beneficiarul va respecta cu strictețe (atât în execuție cât și în timpul exploatarei) măsurile prevăzute în proiect și autorizație;
- beneficiarul va 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 devieri 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 Neamț și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Principalele priorități de intervenție constau în realizarea schimbării funcționale a terenurilor studiate din L1c în M1b și rezolvarea căilor de comunicații și echiparea 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