

MEMORIU DE URBANISM

CAP 1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat studiul urbanistic:
EXTINDERE, MODERNIZARE FILIALA „DUMITRU ALMAS” DARMANESTI A BIBLIOTECII JUDETENE „G.T. KIRILEANU” NEAMT
- Amplasament:
Aleea Ulmilor nr. 30, bl. A2, sc. C, Parter, ap. 73, Piatra Neamt + Aleea Ulmilor nr. 30, NC 55166, Neamt
- Proprietar teren:
Consiliul Judetean Neamt prin Beneficiar Biblioteca Judeteana “G.T. Kirileanu” Neamt
- Proiectant:
S.C. TERRARCH S.R.L.
- Faza de proiectare:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- Data elaborarii:
DECEMBRIE 2023

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a posibilitatilor de construire a unui pavilion inchis cu regim de inaltime Parter, ca extindere a unui apartament de la parterul unui bloc de locuinte, pe un teren proprietate privata a statului.

In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementari posibile, aferente lucrarilor pe care proprietarul terenului, prin beneficiar, doreste sa le realizeze.

Documentatia a fost elaborata la indicatia formulata in Certificatul de Urbanism nr. 128 din 16/02/2023 emis de Primaria Municipiului Piatra Neamt.

1.3 Surse de documentare

Pentru stabilirea propunerilor, au stat la baza studiului urmatoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 128 din 16/02/2023 emis de Primaria Municipiului Piatra Neamt pentru amplasamentul studiat.
- P.U.G. al Municipiului Piatra Neamt
- Planuri cadastrale si topografice, fisa bunului imobil
- Legislatia in vigoare in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului, in special Regulamentul General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si OG nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001.

1.4 Concluziile studierii documentatiilor elaborate

Conform Certificatului de urbanism nr. 128 din 16/02/2023 si P.U.G. al Municipiului Piatra Neamt, zona studiata se afla in zona **L4b** – subzone locuintelor colective inalte accente cu P+4-10E situate in ansambluri preponderant rezidentiale. POTmax=60%; CUTmax=6,6;

CAP. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este situat in Piatra Neamt, Aleea Ulmilor nr. 30, NC 55166.

Terenul are urmatoarele limite si vecinatati:

- la nord, pe o lungime de 8.37 ml, apartament nr. 73 de la parterul bl. A2, sc. C, - NC 52367-C1-U8;
- la est, casa scarii cu hol de intrare a bl. A2, sc. C, Aleea Ulmilor nr. 30 – NC 52367
- la sud, domeniu public (trotuat+parcare)
- la vest, teren proprietate privata a statului/acces din aleea Armoniei

2.2 Analiza situatiei existente

2.2.1 Aspecte generale. Date despre teren

Terenul, cu o suprafata de 129.00 mp, este situat in **intravilanul orasului**, in zona L4b – subzone locuintelor colective inalte accente cu P+4-10E situate in ansambluri preponderant rezidentiale si este incadrat in zona fiscal B.

Conform studiului topografic intocmit, terenul poate fi considerat plat.

2.2.2 Regimul juridic

Terenul in suprafata de 129.00 mp conform documentatiei cadastrale si a extrasului de carte funciara, teren pe care se solicita realizarea P.U.D., se afla in proprietatea Consiliului Judetean Neamt si este administrat prin Biblioteca Judeteana “G.T. Kirileanu”.

Terenul nu este grevat de servituti sau sarcini.

2.2.3 Cai de comunicatii. Circulatii auto si accese

Parcela are acces carosabil și pietonal din Aleea Ulmilor si din Aleea Armoniei, conform actelor, situat in partea de sud respectiv vest a terenului.

2.2.4 Analiza fondului construit existent

Pe teren nu in prezent nici un imobil.

2.2.5 Echipare edilitara

In zona exista retele de electricitate, gaz, canalizare si apa. Imobilul propus se va racorda la aceste utilitati urbane.

2.3 Incadrarea in P.U.G.

In **P.U.G.-ul Orasului Piatra Neamt** terenul studiat se incadreaza in L4b - subzone locuintelor colective inalte accente cu P+4-10E situate in ansambluri preponderant rezidentiale.

CAP. 3 PROPUNERE URBANISTICA

3.1 Date de tema

Tema intocmita de beneficiar si proprietarul terenului studiat este construirea unui imobil cu regim de inaltime Parter ca extindere a apartamentului nr. 73 aflat la Parterul blocului A2 scara C.

3.2 Descrierea solutiei urbanistice

La cererea Primariei Municipiului Piatra Neamt de intocmire a unei documentatii de urbanism ce sa studieze reglementarea detaliata a parcelei, tinand cont de forma terenului, amplasarea imobilului fata de limitele terenului si amplasarea imobilelor vecine, studiul de fata propune:

- Amplasarea imobilului la 0 m fata de limita de proprietate din partea de nord.
- Amplasarea imobilului la 0 m fata de limita de proprietate din partea de est.
- Amplasarea imobilului la 0 m fata de limita de proprietate din partea de vest.
- Amplasarea imobilului pe limita trotuarului existent in partea de sud.

3.3 Regim de inaltime

Regimul de inaltime propus: PARTER

3.4 Modul de utilizare a terenului

- POTpropus = 60%
- CUTpropus = 0.6

3.5 Bilant teritorial si utilizare

Bilant aferent P.U.D.

	suprafata	%
Suprafata teren	129.00 mp	100
Suprafata construita	77.00 mp	60
Suprafata desfasurata	77.00 mp	
Alei pietonale si carosabile	26.00 mp	20
Supr. spatii verzi	26.00 mp	20

Plansa – Reglementari urbanistice (cuprinde propunerile descrise).

3.6 Spatii verzi

In prezent, in afara unui copac (se pastreaza), pe teren nu exista nimic plantat. Terenul este neamenajat.

3.7 Protectia mediului

Activitatile pe terenul studiat au un grad foarte scazut de poluare si nu afecteaza mediul prin emisii, deversari etc. De asemenea, constructiile vor fi realizate din materiale durabile si in conformitate cu legislatia de mediu in vigoare, nu se vor folosi materiale ce pot dauna mediului sau pot afecta sanatatea oamenilor.

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale, nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren etc.

3.7.1 Protectia calitatii apelor

Alimentarea cu apa se va face din reseaua publica in zona. Apa va fi folosita pentru consumul menajer si igienico-sanitar al utilizatorilor spatiilor. Nu se va utiliza apa in procese industriale.

Evacuarea apelor uzate menajere precum si a apei pluviale se va face prin preluarea acestora, prin intermediul instalatiilor interioare de canalizare si apoi evacuata prin racord de canalizare la reseaua de canalizare menajere si pluviala existenta pe str. Aleea Ulmilor. Apele pluviale de pe terase si acoperisuri vor fi colectate de rigole, burlane si jgheaburi si vor fi evacuate la nivelul solului, in spatiile verzi aplatate perimetral terenului.

3.7.2 Protectia aerului

Nu se va monta o centrala termica pe gaz; incalzirea se va realiza prin intermediul unei instalatii HVAC.

3.7.3 Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Funciunile propuse nu pot crea probleme de zgomot sau vibratii.

3.7.4 Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse de radiatii. Se vor folosi materiale de constructie si finisaj ce nu dauneaza sanatatii oamenilor sau mediului.

3.7.5 Protectia solului si a subsolului

Funciunile propuse nu vor produce substante poluante pentru sol. Terenul studiat nu necesita tratamente de decontaminare.

3.7.6 Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

3.7.7 Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Propunerile urbanistice se integreaza in tendinta de dezvoltare a zonei, neavand inaltime sau densitati ridicate.

Terenul este amplasat in afara zonelor protejate sau a siturilor arheologice, si nici nu este situat in zona de protectie a unui monument istoric.

3.7.8 Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere rezultate din functionarea cladirilor vor fi depozitate in spatii inchise sau imprejmuite, special amenajate, in ecopubele, si vor fi ridicate de societatea de salubritate locala.

Deseurile si molozul rezultate in procesul de construire vor fi depozitate in interiorul organizarii de santier si vor fi colectate de societatile de salubritate, serviciu ce va fi asigurat prin contract.

3.8.9 Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Nu se vor utiliza substante toxice si periculoase. Nu este cazul.

3.9 Echipare edilitara

In zona exista retele de electricitate, gaz, canalizare si apa, imobilul propus urmand a fi racordat la aceste utilitati urbane.

3.11 Organizarea circulatiei si a parcarilor, accese

Accesul pe teren se realizeaza pe latura din partea de sud, din Aleea Ulmilor.

Intocmit,
Arh. Emanuel Corfu
S.C. TERRARCH S.R.L.

