

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

**MEMORIU URBANISM**  
**P.U.Z. LOTIZARE TEREN SI SCHIMBAREA FUNCTIUNII URBANISTICE A**  
**ZONEI DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA CU FUNCTIUNE**  
**MIXTA (REZIDENTIALA SI PRESTARI SERVICII)**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv     | - LOTIZARE TEREN SI SCHIMBAREA<br>FUNCTIUNII URBANISTICE A ZONEI DIN<br>ZONA INDUSTRIALA IN ZONA CU<br>FUNCTIUNE MIXTA (REZIDENTIALA SI<br>PRESTARI SERVICII) |
| - Beneficiar            | - S.C. URBANEX S.A. prin Cucu Eugen   |
| - Amplasament           | - str. Pictor Aurel Baesu, nr. 13A, Piatra Neamt,<br>jud. Neamt   |
| - Adresa beneficiarului | - str. Fermelor, nr. 7A, Piatra Neamt   |
| - Proiectant            | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt  |
| - Nr. proiect           | - 104/2017 – faza P.U.Z.  |

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

La solicitarea beneficiarului si a vecinilor acestuia –Bartaru Neculai si Stanescu Vergina, terenurile proprietate, in suprafata de cca. 6909 mp. situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi lotizate si destinate construirii de locuinte si functiuni complementare; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri cu functiune industriala proprietate privata si proprietatea municipiului Piatra Neamt, situate adiacent strazii Pictor Aurel Baesu. Dupa dezvoltarea urbana din ultimii ani, care a atras investitii in aceasta zona, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

**1.3. Surse de documentare**

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z. in zona nu au fost intocmite alte studii. Documentatia a avut la baza PUG-ul municipiului Piatra Neamt, documentatiile cadastrale si studiile topografice.

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Anterior dezvoltarii din ultimii ani, zona avea un caracter preponderent de productie 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 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 pe strada Pictor Aurel Baesu la intersectia cu strazile Marasti si Banatului.

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 3 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazii Pictor Aurel Baesu si transport local in functiune.

Zona beneficiaza in prezent pe langa echiparea tehnico-edilitara si de dotari socio-culturale existente.

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

Zona studiata se afla in partea de ses a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de zona industriala. 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 si interurban de calatori pe drumul modernizat. Nu prezinta necesitati de modernizare avand asigurata fluenta circulatiei auto.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retea majora a municipiului fiind asigurata prin pasajul denivelat la intersectia strazii G-ral. N. Dascalescu cu strada Izvoare – pasaj rutier modernizat si pus in functiune dupa anul 2000.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri destinate industriei a caror destinatie va fi mixta - locuinte si functiuni complementare, comert si servicii. Intre cele doua functiuni nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din vecinatate a studiului este de locuinte si prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 40%; fondul construit din aceasta zona este durabil.

In zona din vecinatate se afla amplasate terenuri curti-constructii a caror destinatie este de locuinte, accese carosabile si pietonale, spatii parcare. Intre aceste functiuni nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati; zona prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 40%; fondul construit din aceasta zona este durabil si ocupat de constructii noi.

## **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
- retea de distributie gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea electrica pentru iluminat public - partiala
- retea de telecomunicatii

## **2.7. Probleme de mediu**

- nu exista probleme de mediu.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru lotizarea terenului si modificarea functionala 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 maririi zonelor functionale mixte - destinate locuitelor, functiunilor complementare, comertului si serviciilor.

## **3.2. Prevederile P.U.G.**

Certificatul de urbanism nr. 775 din 30.09.2016 face referire la Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L nr. 113/1998, valabilitate prelungita prin HCL nr. 14 din 31.01.2013; imobilul este incadrat in UTR 20 - subzona I20 a unitatilor industriale cu functiunea dominanta intreprinderi industriale si functiuni complementare admise - constructii destinate depozitarii, stocarii si ambalarii; folosinta actuala este de curti-constructii si cai ferate; categoria de folosinta a terenului este: arabil si faneata.

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

### **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. Singura perspectivă interesantă este către culmea Pietricica.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Zona este deservită din punct de vedere al circulației de existența drumului modernizat cu două benzi de circulație - Pictor Aurel Baesu.

În zona funcționează deja rețeaua de transport auto locală care are capacitatea de a prelua surplusul 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 beneficiarilor și cu programul de dezvoltare urbană a municipalității rezultă că funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi mixtă - rezidențială și de prestări servicii.

Pentru locuințele propuse regimul de înălțime max. admis este P-P+2E, procentul de ocupare este de max. 40%, iar coeficientul de utilizare va fi de max. 1.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Din analiza situației existente a echipării tehnico-edilitare a zonei în corelare cu programul municipalității de fiabilizare a zonei, rezultă că acestea nu reprezintă disfuncționalități.

*Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor – extindere rețea existentă pe strada Pictor Aurel Baesu.*

*Canalizarea menajeră și pluvială extindere rețea existentă pe strada Pictor Aurel Baesu.*

Canalizarea va fi executată din tuburi PVC pentru canalizări exterioare cu mufa și garnituri de cauciuc, astfel încât vor fi excluse infiltrațiile în sol. Apele meteorice, convențional curate, provenite de pe acoperișuri și de pe copertine sunt colectate cu ajutorul rigolelor și dirijate spre spațiul verde cu ajutorul unei sistematizări verticale.

Se va întocmi proiect de specialitate pentru racordarea la rețeaua de canalizare și extinderea rețelei la locuințele propuse.

*Alimentarea cu energie electrică* - a obiectivelor se va face din rețeaua prezentă în zonă; se va întocmi proiect de specialitate pentru extinderea rețelei existente și instalațiile viitoare de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranță, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranță la foc, instalații de protecție contra descărcărilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivelor se va face prin intermediul unor centrale termice alimentate cu combustibil solid sau cu gaz metan de la reseaua existenta in zona adiacenta; este necesar extinderea retelei de gaz metan.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic se vor alege tipurile de centrale termice si de ventilare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, tuburi de aluminiu, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

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 sau solid 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 cosurilor de fum.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare 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 prin extinderea retelei din zona invecinata;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in zona pe Pictor Aurel Baesu.

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si reseaua de calculatoare.

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.

In functie de necesitati locuintele propuse vor putea fi complectate cu spatii complementare (garaje, piscine, terenuri de sport, etc).

## **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 adiacenta zonei de studiu se afla reseaua publica de canalizare menajera. 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.

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 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 cosurilor de fum.

### **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Utilajele cu care se vor dota obiectivele (centrale termice, de ventilare, hote, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirilor sunt realizate din zidarie de caramida. Acest lucru impreuna cu tamplaria cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru beneficiari cat si pentru vecini.

Zonele destinate parcarilor vor fi separate de zona locuintelor prin intermediul unor spatii verzi.

### **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. Se va avea in vedere ecologizarea zonei dupa desfiintarea functiunilor industriale.

### **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, drumuri de folosinta comuna si strada Izvoare.

Prin amplasamentul sau si masurile de protectie, investitia nu aduce prejudicii locatarilor si nici obiectivelor de interes public.

### **Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament**

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

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

### **Lucrari de refacere a amplasamentului**

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarii impreuna cu constructorii 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 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 extinderea retelele 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 P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii

Pentru zona adiacenta strazii Pictor Aurel Baesu exista numeroase solicitari de construire de locuinte, spatii comerciale, hale si sedii de firma; in prezent exista studii in lucru pentru rezolvarea acestor cereri, iar Primaria Municipiului Piatra Neamt pune la dispozitie detinatorilor de terenuri din zona informatii privind posibilele interventii. In cursul elaborarii planurilor urbanistice se va face si informarea si consultarea populatiei atat de catre beneficiari cat si de catre autoritati, proiectantul avand obligatia sa preia datele puse la dispozitie de catre acestia.

Principale prioritati de interventie constau in lotizarea terenurilor si realizarea schimbarii functiunii a zonei din zona industriala in zona cu functiune mixa - rezidentiala si prestari servicii.

In cazul in care fata de propunerile formulate prin P.U.Z, in special in zona de locuinte exista solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

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 a obiectivelor propuse.

Intocmit  
Arh. R. FODOR