

MEMORIU

Pentru obtinerea Avizului de oportunitate in vederea elaborarii documentatiei pentru Plan Urbanistic Zonal: „SPATII DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII, NEPOLUANTE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE”,
Str. Izvoare, f.nr. , Piatra Neamt, jud. Neamț

1. DATE GENERALE:

- a) DENUMIRE PROIECT – „SPATII DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII, NEPOLUANTE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE”.
Str. Izvoare, f.nr. , Piatra Neamt, jud. Neamț
- b) REGIM INALTIME: P, P+1E+M
- c) BENEFICIAR: S.C. „CONCEPT PARTENER” S.R.L
cu Sediul in jud. Neamt, com. Alexandru cel Bun, sat Bistrita,
str. Baladei, nr. 1, societate inregistrata la Registrul Comertului
cu nr. 4 151 din 19.02.2018.
- d) AMPLASAMENT: intravilan municipiul Piatra Neamt, str. Izvoare, f.nr. ,
vis-a-vis de cartierul Speranta.
- e) PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„FLOREA VIORICA”
- f) DATA: februarie 2018

2. REGIM JURIDIC:

- a) Situatia juridica a terenului:
Terenul in suprafata de 26 119 mp, ce face obiectul documentatiei, este situat in intravilan municipiul Piatra Neamt, str. Izvoare, identificat cu NC 63640, inscris in CF cu nr. 63640. Este proprietatea S.C. „CONCEPT PARTENER” S.R.L, conform inscrisurilor notate in Extrasul de Carte Funciara nr.8014 din 19.02.2018.

b) Scopul lucrarii:

Construire spatii de productie si prestari servicii, nepoluante, in regim de inaltime parter si lotizare pentru locuinte individuale P+1E+M.

3. REGIM ECONOMIC:

La dorinta beneficiarului , S.C. „CONCEPT PARTENER” S.R.L, a fost solicitat Primariei municipiului Piatra Neamt, Certificatul de Urbanism nr. 117 din 27.02.2018, care poate fi utilizat in scopul declarat pentru :

- 1- Solicitarea emiterii Avizului de Oportunitate;
- 2- Elaborare si solicitarea aprobarii P.U.Z.si R.L.U. aferent
SPATII DE PRODUCTIE SI PRESTARI SERVICII, NEPOLUANTE,
LOTIZARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, RACORDURI LA
UTILITATI.

Pentru elaborarea P.U.Z.-ului este necesar un Aviz de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul sef al Primariei municipiului Piatra Neamt si aprobat de catre primarul Municipiului Piatra Neamt.

a) teritoriul ce urmeaza a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este in suprafata de 26 119 mp , proprietatea S.C. „CONCEPT PARTENER” S.R.L, teren ce beneficiaza de acces la str. Izvoare ce face legatura intre Piatra Neamt si satul Izvoare.

Terenul este liber de constructii.

b) terenul are urmatorii vecini:

- la nord: - str. Izvoare;
- la est: - NCP 3797 si NCP 8113 ;
- la sud: - islaz comunal;
- la vest: - proprietate Andrei I. Ermil ;

c) Categoriile functionale ale dezvoltarii:

Se propune realizarea unor spatii de productie si prestari servicii, nepoluante, in hale industriale cu regim de inaltime parter si o lotizare pentru locuinte individuale, cu regim de inaltime P+1E+M, accese carosabile si pietonale in incinta, parcar, racorduri la utilitati (alimentare cu apa si canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, gaze naturale), imprejmuiiri ale incintei industriale si loturilor.

d) Structura constructiva:

Infrastructura:

- fundatii din beton;

Suprastructura:

- structura prefabricata din b.a., structura metalica, zidarie portanta;
- inchideri din panouri tip sandwich, izolate termic;
- pereții interiori de compartimentare a spațiilor vor fi executați cu placi din gips – carton pe structura metalica 10 cm grosime;
- tamplaria exterioară va fi din P.V.C. + geam termopan .
- acoperirea - invelitoare din tabla cutata sustinuta de ferme metalice, invelitoare din tigla ceramica sau tabla tip tigla pentru locuinte ;

Constructiile se vor incadra in specificul arhitectural al zonei.

e) Indicatori urbanistici obligatorii (limite maxime si minime):

- suprafata de teren 26 119 mp;
- regim de inaltime: P, P+1E+M;
- Prin PUZ se va analiza posibilitatea de lotizare pentru locuinte individuale si schimbarea functiunii de locuire in spatii de productie si prestari servicii, nepoluante , in relatie cu parcelele si constructiile invecinate, accesele carosabile si pietonale dimensionate conform HGR 525/1996, parcarile necesare, inaltimea maxima admisa, distantele de amplasare fata de cladirile invecinate si in interiorul parcelei, modul de utilizare a terenurilor, statutul

juridic si circulatia terenurilor, masuri de protectie a mediului ca rezultat al masurilor specifice ;

- POT-ul si CUT-ul propus prin PUZ;
- Limitele laterale fata de limita de proprietate conform Codului Civil.

f) Echiparea cu utilitati:

Obiectivele vor fi dotate cu utilitățile necesare unei bune functionari:

- alimentare cu energie electrică, atat pentru functionarea utilajelor si aparaturii cat si pentru iluminatul spatiilor interioare si al incintei.
E posibil a fi necesar un Post de Transformare.
- agentul termic necesar încălzirii si prepararii apei calde menajere va fi asigurat cu centrale termice proprii pe combustibil solid, gaze naturale sau electrice;
- alimentarea cu apa rece se va face prin extinderea rețelei stradale;
- evacuarea apelor uzate se va face prin rețeaua de canalizare menajera propusa;
- alimentarea cu apa rece se va face prin extinderea rețelei stradale.
- apele pluviale de pe sarpante vor fi dirijate si evacuate prin sistemul de jgheaburi si burlane care se va propune.

g) Capacitatile de transport admise:

- aprovizionarea cu materii prime si combustibil, transportarea produselor finite, ambalajelor si deseurilor pentru spatiile de productie si prestari servicii, nepoluante;
 - accesul autovehiculelor pentru locuintele individuale;
- Toate se vor face cu mijloace de transport adecvate.

Dupa obtinerea Avizului de oportunitate se poate trece la elaborarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism.

Întocmit,
arh. Florea Dan