

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

MEMORIU URBANISM

P.U.Z. str. Mihai Stamatin in vederea construirii unui bloc de locuinte colective D+P+4E+M - modificare de tema fata de bloc de locuinte colective D+P+2E - lucrari incepute in baza autorizatiei de construire nr. 89/2018

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - BLOC LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E+M - MODIFICARE DE TEMA FATA DE - BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E - LUCRARI INCEPUTE IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR. 89/2018 |
| - Beneficiar | - S.C. GENERAL ADULT CONSTRUCT S.R.L. prin Nistor Petru |
| - Amplasament | - str. Mihai Stamatin, nr. 4, Piatra Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - str. Dumbravei, nr. 2, sat Dumbrava Rosie, com. Dumbrava Rosie, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 116/2018 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, blocul de locuinte cu regimul de inaltime D+P+2E aflat in executie in baza autorizatiei nr. 89 din 2018 urmeaza a fi modificat in sensul pastrarii amprentei la sol si schimbarii regimului de inaltime la D+P+4E+M; aceasta constructie se va subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri cu functiune rezidentiala - proprietate privata si proprietatea municipiului Piatra Neamt, situate adiacent strazii M. Stamatin. 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, studiul topografic si proiectul autorizat al blocului de locuinte colective D+P+2E cu spatiu comercial la demisol.

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. Cladirile invecinate au functiuni de locuinte, spatii comerciale si sedii de firma; regimul de inaltime a cladirilor invecinate este de (D)P+2E; in zona adiacenta regimul de inaltime este de P+4E - P+10E (str. Rozelor si str. Mihai Viteazu).

In prezent se preconizeaza dezvoltarea unor noi locuinte cu dotarile aferente si a unor zone destinate comertului si serviciilor. Blocul de locuinte pentru care se solicita intocmirea PUZ se afla in curs de executie conform proiect autorizat; pe parcelele invecinate se afla constructii cu regimul de inaltime max. P+2E, acoperite in sistem sarpanta, cu poduri inalte.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de E a municipiului Piatra Neamt pe strada Mihai Stamatin.

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 2,5 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazii Mihai Stamatin si transport local in functiune pe strada Mihai Viteazu, din apropiere.

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 deal a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de zona rezidentiala. Nu prezinta ape subterane de suprafata, conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice. Terenul prezinta perspective interesante asupra culmii Cozla.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban si interurban de calatori pe drumul modernizat - str. Mihai Stamatin si str. Mihai Viteazu.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in reteaua majora a municipiului fiind asigurata prin pasajul denivelat la intersectia strazii Mihai Stamatin cu strazile Fermelor si Mihai Viteazu – pasaj rutier modernizat. Totodata legatura cu strada Mihai Viteazu se poate realiza direct, prin intersectia din zona benzinariei OMV-Petrom.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri destinate locuirii si functiunilor complementare. Intre cele doua functiuni nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din vecinatate a studiului (in partile de S, E si V) este de locuinte, sedii de firma, show-room-uri si prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 50%; fondul construit din aceasta zona este durabil.

Constructia propusa se afla la urmatoarele distante fata de vecinatati:

- la cca. 2 m. fata de proprietatea TELEKOM S.A; pe aceasta proprietate se afla amplasata o hala de depozitare (la o distanta de cca. 25,58m. de cladirea propusa);
- la cca. 8,60m. distanta fata de strada Mihai Stamatin; aliniamentul constructiei propuse la strada este de 6m - conditie impusa in certificatul de urbanism;
- la cca. 8,67m. distanta fata de limita de proprietate Nistor Ana; pe aceasta proprietate se afla amplasata o locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+2E; distanta dintre constructia propusa si locuinta unifamiliala existenta va fi cuprinsa intre 10,92-11,97m; intre proprietatea S.C. GENERAL ADULT CONSTRUCT S.R.L. si prop. Nistor Ana s-a prevazut un spatiu verde.
- la cca. 2,00 - 1,13m. distanta fata de proprietatea S.C. 6 A.M; pe aceasta proprietate se afla amplasat un spatiu comercial.

In partea de N a amplasamentului, dupa str. Mihai Stamatin se afla un teren liber de constructii a carui functiune a fost industriala (fabrica produse lactate). Pe acest teren, proprietarul intentioneaza sa construiasca un ansablu rezidential - locuinte colective. Totodata, pe terenul din partea de S a amplasamentului, proprietarul S.C. 6AM REVENUE S.R.L. prin Nistor Ionut Orlando intentioneaza sa construiasca un spatiu comercial cu regimul de inaltime P-P+2E - conform certificatului de urbanism nr. 754 din 04.09.2019.

In zona din vecinatate, pe terenurile amplasate in partea de SE a zonei studiate se afla in curs de executie doua constructii:

- locuinta cu regimul de inaltime S+P+M cu magazin alimentar - beneficiar Bugulei Andra si Diana - conform aut. nr. 429 din 13.10.2017 emisa de catre Primaria Municipiului Piatra Neamt
- locuinta cu regimul de inaltime P+M -beneficiar S.C. ADULT CONSTRUCT S.R.L. - conform aut. nr. 322 din 30.07.2018 emisa de catre Primaria Municipiului Piatra Neamt

2.6. Echiparea edilitara

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara dupa cum urmeaza:

- retea de apa potabila din sursa Piatra Neamt - existenta pe strada Mihai Stamatin - este necesara extinderea retelei (proiect autorizat si aflat in curs de executie) si str. Rozelor;
- retea de canalizare - existenta pe strada Mihai Stamatin si Rozelor;

- retea de distributie gaze naturale - existenta pe strada Mihai Stamatin si str. Rozelor;
- retea de alimentare cu energie electrica - existenta pe strazile Mihai Stamatin si Rozelor;
- retea electrica pentru iluminat public - existenta pe strazile Mihai Stamatin si Rozelor.

2.7. Probleme de mediu

- nu exista probleme de mediu;

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru valorificarea 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 situatiei existente, concluziile studiului de fundamentare, concluziile avizului de oportunitate nr. 12 din 11.07.2018 si concomitent cu P.U.Z.-ul in lucru rezulta oportunitatea maririi zonelor functionale mixte - destinate locuintelor si functiunilor complementare, comertului si serviciilor. In analiza situatiei s-au luat in considerare si urmatoarele:

- aut. nr. 322 din 30.07.2018 emisa de catre Primaria Municipiului Piatra Neamt;
- aut. nr. 429 din 13.10.2017 emisa de catre Primaria Municipiului Piatra Neamt;
- certificatul de urbanism nr. 754 din 04.09.2019.

3.2. Prevederile P.U.G.

Certificatul de urbanism nr. 378 din 16.05.2018 face referire la Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L nr. 113/1998, valabilitate prelungita prin HCL nr. 377 din 17.12.2015; conform certificatului de urbanism imobilul este incadrat in UTR 30, Lmu30 - subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban si regim de inaltime P-P+2E, functiuni complementare admise: institutii si servicii publice, accese pietonale si carosabile, paraje; utilizari permise: locuinte, activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi.

In zona studiata se mai afla urmatoarele:

- subzona Llp30 - preponderent rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri) si locuinte colective P+4E;
- subzona I30 unitati industriale (in curs de dezafectare);
- Cr - cai de comunicatii rutiere si amenajarile aferente, spatii verzi amenajate, accese pietonale, paraje.

Zona studiata implica dezvoltarea urbana in partea de E a municipiului Piatra Neamt avand facilitati in dezvoltare datorita existentei cailor de comunicatii modernizate si existenta retelelor tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de deal a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale a municipiului. Perspectivele interesante sunt catre culmea Cozla si dealurile din vecinatate.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta strazii modernizate cu doua benzi de circulatie si trotuar - Mihai Stamatin.

In zona adiacenta zonei studiate functioneaza deja reteaua de transport auto locala care are capacitatea de a prelua surplusul de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

Blocul de locuinte propus va avea o capacitate de cca. 27/29 de apartamente; totodata la demisolul cladirii va functiona un spatiu comercial (cu suprafata construita de cca. 120 mp.) - spatiu autorizat in proiectul initial; blocul va fi prevazut cu spatii de parcare proprii in incinta - 15 parcari.

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 functiunea dominanta a zonei studiate va fi mixta - cu locuinte colective de tip urban si functiuni complementare - prestari servicii nepoluante, institutii, comerst si birouri.

Procentul de ocupare va fi de max. 40%, iar coeficientul de utilizare va fi de max. 2,40. Regimul de inaltime admis va fi D+P+4E+M. Pentru investitia beneficiarului se va pastra aliniamentul autorizat pe strada M. Stamatin - 6 m. fata de limita proprietatii; pentru constructiile noi propuse pe terenurile invecinate, aliniamentele sunt detaliate in plansa U2; totodata se vor pastra prevederile din autorizatia nr. 89/2018 privind distantele fata de vecinatati. **Inaltimea maxima a constructiei va fi de 24m. la coama (de la cota terenului M. Stamatin).**

Conform avizului de oportunitate nr. 12 din 11.07.2018 si recomandarilor comisiei de urbanism, se va propune urmatoarea zonare functionala:

- L4 - (LI30) subzona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri) in completarea subzonei rezidentiale de locuinte colective P+4E;

- L2 - (Lmuu 30) subzona rezidentiala cu locuinte individuale si colective de tip urban cu regim de inaltime P+2E realizate pe baza unor lotizari anterioare;

- *T1 - subzona cailor de comunicatii rutiere existente si propuse, paraje, propuneri de remodelare urbana, realizare accese carosabile, paraje de resedinta si de serviciu necesare conform normelor in vigoare;*

- *VI - zone cu spatii verzi existente, fasii plantate dupa caz.*

- *M - zona mixta- locuinte cu functiuni complementare, institutii, servicii si comert.*

Avand in vedere autorizatiile si certificatele de urbanism eliberate pentru zona studiata, se propune completarea zonei rezidentiale cu functii complementare, comert, institutii si servicii - actiuni nepoluante.

Parajele vor fi amenajate in totalitate pe terenul investitorului, la o distanta de minim 5m. fata de ferestrele camerelor de locuit, pe platforme betonate sau asfaltate. Accesul la proprietatea beneficiarului va ramane neschimbat, conform autorizatiei nr. 89/2018 emisa de catre Primaria Municipiului Piatra Neamt.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei, rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati majore.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor – racord la reteaua existenta pe strada M. Stamatin (proiect autorizat si aflat in curs de executie).

Canalizarea pluviala

Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine sunt colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sitematizari verticale sau catre canalizare pluviala existenta pe strada M. Stamatin.

Canalizarea menajera - racord la reteaua existenta pe strada M. Stamatin.

Canalizarea va fi executata din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reteaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru extinderea retelei existente si instalatiile viitoare 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 obiectivelor se va face prin intermediul unor centrale termice alimentate cu gaz metan de la reteaua existenta in zona.

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 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 kiturilor de evacuare.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare dotate cu aparatura electronica de comanda si control; cetralele termice vor fi agrementate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face prin racord la reteaua din zona existenta pe strada M. Stamatin.

Instalatii de telefonie - racord la reteaua telefonica existenta in zona;

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efractie, instalatii TV CI si reteaua 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 incinta, extindere retea de apa) 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 risurilor 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.

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

Apele uzate menajere se pot deversa direct in reteaua de canalizare, incarcarile 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 parcial cu pamint pina la 20 – 30 cm peste generatoarea superioara a tubului, lasind mufelete 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 agermentate de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosurilor de fum sau kiturilor de evacuare.

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. Acest lucru impreuna cu tamplaria cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru beneficiari cat si pentru vecini.

Zonele destinate parcarilor si circulatiilor auto 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 (amplasata in partea de S-SE a amplasamentului, la o distanta de minim 10,55 m. de cladirea propusa); acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiată 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 identificarielor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de proprietati particulare, drumuri acces si strada Pictor Aurel Baiesu.

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, beneficiarul 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 spatilor verzi.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarul va respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarii) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarul va aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si va 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 retelei de apa (proiect in curs de executie).

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

Principale prioritati de interventie constau in cresterea regimului de inaltime la D+P+4E+M si zonelor industriale si de locuire in zona mixta (locuinte colective, institutii, servicii nepoluante si comert); totodata se va pastra aliniamentul existent.

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

