

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, At. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

MEMORIU URBANISM

1. DATE GENERALE:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ÎNFIINȚARE UNITATE PRODUCȚIE CIUPERCI |
| - Beneficiar | - RAISYAR IMPEX s.r.l. P. Neamț |
| - Amplasament | - P. Neamț str. Izvoare, tarla Muchie |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 647-05A/2020 – faza P.U.Z. |

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 67106 situat în intravilanul mun. P. Neamț, urmează a fi destinat amplasării unei unități pentru producție ciuperci, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi, împrejurimi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Terenul este proprietatea Păduraru Vasile conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 240/02.04.2020. Pentru implementarea investiției propuse s-a încheiat cu s.c. **RAISYAR IMPEX** s.r.l. P. Neamț contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 282/27.05.2020. Terenul este liber de construcții.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se află în proprietate privată.

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona de est a acestuia fiind delimitat la nord de str. Izvoare, la sud, la est și vest de proprietăți particulare.

Conform certificatului de urbanism nr. 543/2020, terenul intravilan este încadrat în UTR 13 funcțiunea dominantă preponderent rezidențială – subzona **M1b** mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu clădiri joase cu regim de înălțime maxim P+2^E și subzona **L1c** cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise în M1b: sedii ale unor companii și firme, servicii, comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri, parcaje la sol și spații libere pietonale, spații plantate-scuari, grădina de cartier.

Utilizări admise în L1c: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E funcțiuni complementare zonei, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare, etc.

Utilizări admise cu condiționări în M1b: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

Utilizări admise cu condiționări în L1c: se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Utilizări interzise în M1b: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități industriale și prestări servicii poluante, construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor, depozitare en-gros, stații reparații auto cu excepția spălătoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți, curățătorii chimice cu excepția celor ecologice, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Utilizări interzise în L1c: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu) prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după ora 22, depozitare en-gross, depozități de materiale re folosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane.

Folosinta actuala a terenului este arabil.

Anterior elaborarii documentatiei de față, zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 75/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 370/2019.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu topo si geotehnic).

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate	-	7217,00 mp
Sc proiectată	-	2292,00 mp
Sd proiectată	-	2595,00 mp
parter	-	2292,00 mp
mezanin parțial	-	303,00 mp
Sc spații verzi	-	2393,00 mp
S circulații pietonale/auto, parcări	-	2532,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60,00%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,20

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaz) cade în sarcina beneficiarului/investitorului sau a detinatorilor de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.
- canalizarea apelor uzate:
 - apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului.
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.
- energia termică :
 - agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu centrale termice alimentate cu gaz metan.

e). Funcțiuni, sistem constructiv:

Terenul cu NC 67106 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării unui unități pentru producție ciuperci, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi, împrejurimi) și bransamente la rețelele de utilități existente in zonă.

Spațiu de producție va fi executat din următoarele materiale:

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| - fundatii | - beton |
| - structura | - cadre profile metalice |
| - pereți | - panouri termoizolante tablă |
| - învelitoare | - panouri termoizolante tablă |

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice si izolatie cu vată minerală.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

Terenul va fi împrejmuit cu gard cu soclul din beton cu inaltime de 30cm și panouri de închidere din sindrile metalice cu înălțime totală maximă de 1,80m.

Accesul pietonal se va face pe o poartă cu lățimea de 1,00m iar accesul carosabil pe o poarta culisantă de 6,00m latime.

În incintă vor fi amenajate 10 parcuri auto și platforme care vor putea servi ca parcuri ocazionale, spații verzi și plantate.

Amplasarea investitiilor preconizate s-a realizat pe terenul deținut de beneficiar.

Zonificare funcțională

Se propune restructurarea funcțională a zonei din subzona mixtă M1b si subzona de locuinte L1c in subzona **A2** – unități mici și mijlocii productive și de servicii, cu luarea masurilor necesare de protectie fata de functiunile existente.

Sunt acceptate activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și

anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- **Zona „A2” sp. producție/depozitare/servicii/comerț** pentru care se propune un regim de înălțime maxim **S+P+2^E**;
- **Zone cu locuințe „L1c”** existente și propuse pentru care se păstrează reglementările existente;
- **„T1”- zona cu circulații carosabile și parcaje** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- **„V1” zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

f). Accese carosabile și pietonale

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Izvoare, sosea cu două benzi de circulație și îmbrăcăminte asfaltică (parțial modernizată) ce leaga municipiul P. Neamț de cartierul Speranța și localitatea Izvoare. Accesul (intrare / ieșire) se va racorda la DJ 157 cu arce de cerc având razele de 6,0m.

Accesul auto și pietonal în incintă, din str. Izvoare, se va face controlat, cu barieră automată.

În interiorul proprietății se vor amenaja 10 locuri de parcare pentru personal și clienți. Platforma interioară va putea fi utilizată ca zonă de parcare ocazională.

Rețeaua stradală existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat prin amplasarea noii investiții.

4. CONCLUZII

Amplasarea proiectului propus va duce la revitalizarea zonei, fiind în concordanță cu celelalte investiții existente sau aflate în execuție în perimetrul studiat.

Este recomandat ca investitorii să asigure finanțarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, împrumuturi bancare sau alte surse de finanțare, astfel reducându-se timpul de execuție și implicit disconfortul creat.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU