

STUDIU DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM “CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+M+6-8-10E”

- Beneficiar: SC”STARO”SRL, Piatra Neamt,
- Amplasament: str. Orhei, nr.10, Piatra Neamt

1. PIESE SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

2. PIESE DESENATE

- ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ
- PLAN CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
- CONCEPTUL PROPUȘ-PLAN DE SITUAȚIE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Beneficiar: SC"STARO"SRL, Piatra Neamt,
reprezentata prin Oancea Radu
- Amplasament: str. Orhei, nr.10, Piatra Neamt
- Definirea propunerii: - STUDIU DE OPORTUNITATE pentru
PUZ si RLU aferent – Schimbare functionala a subzonei M2 in
subzona L3, cu scopul construirii unui bloc de locuinte colective
S+P+M /S+P+M+6E+E tehnic/ S+P+M+8E+E tehnic /
S+P+M+10E+E tehnic cu destinatia Spatii comerciale, prestari servicii
si birouri la parter si mezanin, parcare subterane, desfiintare cladiri,
sistematiizare verticala.
- Proiectant: B.I.A. VIORICA FLOREA - Piatra Neamt
- Coordonator urbanist RUR: arh. Dan Florea
- Data elaborării: septembrie 2020

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Actualmente pe terenurile aparținând zonei studiate se află mai multe construcții cu regim de înălțime parter, cu funcțiunea:

- spații destinate producției de articole tricotate și confecții de pulovere;
- centrala termică;
- spații de depozitare;
- birouri aferente administrației;
- anexe.

Incinta a fost construită în anii 1975-1977, cu destinația service auto.

Pentru construirea unui bloc de locuințe, toate aceste construcții se vor desființa.

Așa cum o arată studiile Topo și Geo executate recent, zona este propice construirii. Declivitatea terenului este medie (diferență maximă de nivel 1,0%). Toate acestea cât și posibilitățile de echipare edilitară fac ca zona inclusă în studiu să fie aptă pentru construire.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

SITUATIA EXISTENTA – imobilul este încadrat conform P.U.G. în UTR 1 – Zona Centrala, M2 – subzona mixta locuințe, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii-comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+2E.

2.3. REGIM FUNCTIONAL

- clădirea propusa va avea trei tronsoane cu regim de inaltime

2S+P+M+6E+E tehnic , 2S+P+M+8E+E tehnic, 2S+P+M+10E+E tehnic.

Se propun doua niveluri de parcare subterane pentru asigurarea numarului necesar. Toate spatiile vor beneficia de utilitati necesare unei bune functionari, vor fi dotate cu tehnologii de ultima generatie si vor asigura un confort sporit atat la partea de locuire cat si la partea de servicii.

2.4. INDICATORII PROPUȘI

Imobilele sunt situate adiacent Urf L3, iar modificarea uneia dintre conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT, POT, retragerea cladirilor fata de aliniament si a distantelor de amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate conform legii.

Se propune schimbarea functionala a subzonei M2 din PUG in L3 cu

1. articolul 10 din sectiunea a II-a:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

L3 - cu urmatoarele conditionari:

- Inaltimea maxima admisibila pentru accentele in ansambluri existente

Este minim 2 niveluri peste media constructiilor invecinate P+6E si maxim P+10E- P+12E, in cazul in care inaltimea nu depaseste distanta dintre constructii, cladirea se va retrage la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea constructiei celei mai inalte;

- constructiile inalte P+10E- P+12E sunt conditionate de asigurarea insoriri constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati si se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu printr-un studiu de insorire, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie (desfasurare stradala).

2. articolul 16 din sectiunea a III-a:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

L3 :

- POT maxim= 30% (exclusiv rezidential – P+3E-5E pana la P+6E-10E);
- **POT maxim= 70%** (blocuri cu functiuni mixte).

3. articolul 17 din secțiunea a III-a:

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

L3 :

- CUT maxim pentru înălțimi P+3E = 1,2 (mp ADC/mp teren);
- CUT maxim pentru înălțimi P+5E = 1,8 (mp ADC/mp teren).
- **CUT maxim** accente P+10-12 E = **6,6** (mp ADC/mp teren).

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Srada Orhei, de la intersecția cu b-dul Traian până la podul carosabil de la intersecția cu strada Mihai Vitezul din cartier Darmanesti, are un front construit heterogen, atât din punct de vedere al volumelor și formelor cât și al imaginii, dar și al funcțiunilor existente, așa încât propunerea pentru acest bloc ar fi una cu volumetrie și o tratare a fatadelor unică (armonie prin diversitate).

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE L3

Din punct de vedere economic, spațiile cu destinația comerț, prestări servicii și birouri vor duce la crearea de noi locuri de muncă. De asemenea apartamentele vor fi realizate la un înalt standard de locuire cu dotări de ultimă generație. Blocul de locuințe va trebui să arate ca o construcție modernă, demnă de Zona Centrală.

5. CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CELE CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Investitorul – SC"STARO"SRL - va suporta integral costurile investiției, care includ atât edificarea construcțiilor propriu-zise, a platformelor betonate pentru acces și parcuri, a racordurilor la utilități, cât și cele legate de aducerea la starea inițială a spațiului public afectat de lucrări.

Șef proiect,
Arh. DAN FLOREA