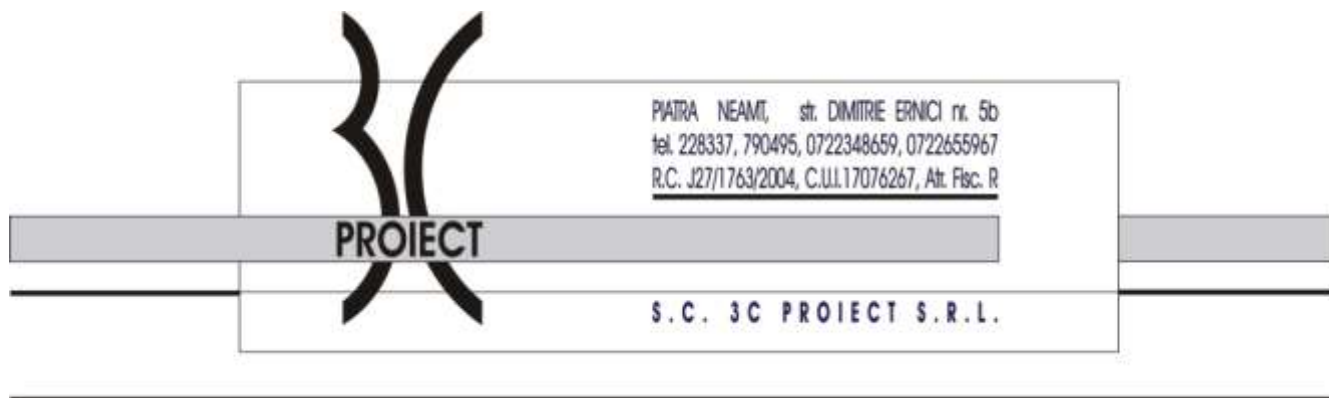




MEMORIU URBANISM

1. DATE GENERALE:

- Denumire obiectiv - **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES ȘI PARCARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1c ÎN L2a**
- Beneficiar - s.c. **SLASH ECHO INVEST** s.r.l. P. Neamț
- Amplasament - str. Fermelor punct Bancă, P. Neamț
- Proiectant - **3C PROIECT** s.r.l. P. Neamț
- Nr. proiect - 567-17A/2020 – faza P.U.Z.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 67429 în suprafață de 24106,00mp, situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă. și schimbarea funcțiunii din **L1c** (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului) în **L2a** (subzona locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2E situate în afara zonei protejate). 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 est de str. Băncii, la vest de str. Fermelor și la nord, sud de proprietăți particulare.

Conform certificatului de urbanism nr. 1019/17.12.2020, terenul este încadrat în **UTR 9 Pietricica** funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona **L1c** locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului și subzona **M1b** cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2^E. Folosința actuală a terenului este arabil.

Utilizări admise

M1b: sedii ale unor companii și firme, servicii, locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim P+2^E, comerț cu amănuntul, comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri, pensiuni, agenții de turism, lăcașuri de cult, parcaje la sol și spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, grădina de cartier.

L1c: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2^E+M cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței și funcțiuni complementare zonei: comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare; instituții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări

M1b: se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

L1c: se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Utilizări interzise (L1c): funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt 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 orele 22,00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe infamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații service de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Anterior elaborării documentației de față, zona a fost studiată la nivel de P.U.Z. Fermelor II, aprobat prin H.C.L. nr. 6/2003, P.U.Z. nr. 323 aprobat prin HCL nr. 344/2007 și P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 113/1998 prelungit prin H.C.L. nr. 377/2015. Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu topo și geotehnic).

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- | | |
|-------------|---------------------------|
| nord | - proprietari particulare |
| sud | - proprietari particulare |
| est | - str. Băncii |
| vest | - str. fermelor |

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate - 24106,00 mp

S circulații auto și pietonale, parcuri - 9602,00 mp

S spații verzi și plantate - 5980,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) L2

P.O.T. maxim = 40,00%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) L2

C.U.T. maxim = 1,60

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică) cade în sarcina beneficiarului.

- *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 ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.

- *salubritate:*

• platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

e). Funcțiuni, sistem constructiv, zonificare funcțională

Prin proiect se propune amplasarea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+2^E+M împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

În final se vor executa 14 blocuri fiecare cu câte 24 apartamente cu două și trei camere.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- fundații	- beton
- structura	- zidărie portantă
- planșee	- b.a.
- pereți	- zidărie BCA
- învelitoare	- tablă tip țigla

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice și fono-termoizolație cu vată minerală.

Adiacent str. Fermelor se va amplasa un spațiu comercial cu regim de înălțime maxim $P+1^E$, împreună cu amenajările exterioare necesare pentru aprovizionare, acces clienți și personal, circulații carosabile și pietonale, parcări conform normativelor.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

Lotul va fi împrejmuit pe laturile de nord și sud cu gard executat cu soclul din beton armat cu înălțime de 30cm și panouri de închidere din plase metalice bordurate cu înălțime maximă de 2,00m.

Adiacent căii de acces se vor amenaja locuri de parcare pentru locatari și vizitatori și platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Pentru lărgirea și modernizarea str. Bancii se va ceda o suprafață de teren (circa 140mp) pentru amenajarea carosabilului și trotuarului adiacent.

Zonificare funcțională:

- Zone cu locuințe „**L2**” existente și propuse pentru care se propune un regim de înălțime maxim $P+2^E+M$;
- Zonă mixtă „**M1**” 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

Accesul în incintă din str. Fermelor se va face controlat (pentru zona locuințelor), cu barieră automată. Calea de acces carosabil și pietonal se va executa cu lățimea de 7,00m și trotuar adiacent de 1,00m și va face legătura spre est cu str. Băncii.

Pentru locatari și vizitatori se vor amenaja locuri de parcare în interiorul incintei.

Întocmit,

arh. Andrei CIUBOTARU