

Birou individual de arhitectura
Viorica Florea

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
“Schimbare functionala a subzonei M2 in subzona L3, cu scopul
construirii unui Bloc de locuinte colective S+P+ 6E / S+P+8E / S+P+10E,
avand Spatii comerciale, prestari servicii si birouri la parter, parcare
subterane, desfiintare cladiri, sistematizare verticala, utilitati”**

- 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 PROPUS-PLAN DE SITUATIE
- STUDIU DE ÎNSORIRE
- PROFILE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV-AVIZ DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Beneficiar: S.C. "STARO" S.R.L., Piatra Neamt, reprezentata prin Oancea Radu
- Amplasament: str. Orhei, nr.10, Piatra Neamt
- Definierea propunerii: - STUDIU DE OPORTUNITATE pentru P.U.Z. si R.L.U. aferent – Schimbare functionala a subzonei M2 in subzona L3, cu scopul construirii unui bloc de locuinte colective S+P+ 6E / S+P+8E / S+P+10E, avand Spatii comerciale, prestari servicii si birouri la parter, parcarri subterane, desfiintare cladiri, sistematizare verticala, utilitati
- Proiectant: B.I.A. VIORICA FLOREA - Piatra Neamț
- Coordonator urbanist RUR: arh. Dan Florea
- Data elaborării: MARTIE 2021

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

- spatii destinate productiei de articole tricotate si confectii de pulovere;
- centrala termica;
- spatii de depozitare;
- birouri aferente administratiei;
- anexe.

Incinta a fost construita in anii 1975-1977, cu destinatia service auto.

Pentru construirea unui bloc de locuinte, toate aceste constructii se vor desfiinta.

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. Planul de situatie a fost executat conform ridicare topo actualizata. Studiul de insorire a fost intocmit program - modul ARHICAD cu rezultate reverificate si confirmate.

Planul de situatie topo a fost completat cu reprezentarea reliefului (curbe de nivel) intocmit in sistemul de Proiectie Stenografic 1970 pe cele trei dimensiuni (cotele +/- 0.000, cote de nivel , distante de amplasare , cote trotuare, alei, platforme, etc).

Se vor respecta cu strictete recomandarile Studiului geo asupra nivelului panzei freatic, conform legislatie si normative in vigoare, pentru protejarea si drenarea terenului proprietate aflat in studiu si pentru protejarea constructiilor invecinate.

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, adiacent subzona L3.

2.3. REGIM FUNCTIONAL

Clădirea propusa va avea trei tronsoane adiacente cu regim de inaltime S + P+ 6E, S + P+ 8E, S + P + 10E.

Luand in considerare recomandarile Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din data de 03.03.2021, s-au facut urmatoarele modificari:

- conform Studiului de insorire a rezultat:
- regimul de inaltime al cladirii (S+P+8, S+P+12, S+P+6), regimuri de inaltime care respecta normele de insorire conform art.3 din Ordinul OMS nr. 119/2014 (1.1/2ore la solstitiul de iarna, in camerele de locuit – dormitoare , camera de zi) .
- dacă se încadrează în volumul maximal studiat, construcția proiectată respectă normele de însorire conform art. 3 din Ordinul OMS nr. 119/2014.
- forma finală a clădirii propuse va fi proiectată și executată astfel încât să permită o cât mai bună însorire/iluminare naturală a tuturor camerelor de locuit (atât din clădirea respectivă cât și din clădirile învecinate).
- regimul maxim de inaltime al volumului principal = P+10 cu posibilitatea de terase acoperite si partial inchise dispuse pe acoperis;
- s-a retras volumul principal P+10 la 8,40m fata de limita Str. Orhei, respectiv la 4,00m fata de limita paralela cu aceasta strada a proprietatii, **prin micșorarea latimii volumului, fara modificarea distantelor fata de cladirile existente, conform Studiului de insorire;**
- s-a retras volumul P+8 si s-a aliniat cu volumul blocului existent V3, rezultand ca ambele blocuri vor fi situate la aceeasi distanta fata de Str. Orhei = 12,40m, **prin micșorarea latimii volumului, fara modificarea distantelor fata de cladirile existente, conform Studiului de insorire;**
- pentru calcularea necesarului de spatii verzi si parcare, s-a estimat numarul de apartamente care ar putea fi construite si suprafata spatiilor mixte situate la parter astfel:

- se vor construi un numar aproximativ de 62-70 apartamente si garsoniere
- se estimeaza Sc spatii comerciale/ servicii/mixte parter = 750,00mp

Rezulta un calcul al spatiilor verzi astfel:

-spatii verzi aferente locatari + 70 apartamente x 2,5 pers/apart. = 175 persoane x 2,00mp spatiu verde = 350,00mp

- saptii verzi aferente spatii comerciale si servicii situate la parter = 2887mp teren proprietate x 2% = 51,00mp spatii verzi –spatii comerciale

Total spatii verzi = 400,00mp

-solutia de proiectare va dispune minim 370,00mp spatii verzi la nivelul solului, pe teren si minim 50mp pe terasa circulabila dispusa pe invelitoarea imobilelor propuse.

-se vor dispune locuri de parcare pentru care s-a calculat numarul acestora, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamt astfel 70 locuri pentru 70 apartamente cu suprafata < 100mp si conform HGR 525 / 1996 republicata pentru **aprobarea Regulamentului general de urbanism** minim 1 loc parcare / 50mp desfasurati pentru o suprafata mai mare de 600mp rezultand 12 locuri; se vor dispune 21 locuri de parcare, pentru spatii comerciale si servicii rezultat un total de 91 locuri de parcare (48subsol – 43 suprateran).

-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 In planul de situatie topo au fost figurate bransamentele de utilitati existente.

-se va asigura prin proiectele ce se vor face de proiectanti autorizati, la faza DTAC si PTH, gospodaria de apa pentru incendiu si adapostul ALA, in subsolul constructiei, conform normativelor si legislatiei in vigoare.

2.4. INDICATORII PROPUȘI

Imobilele situate adiacent terenului proprietate S.C. STARO S.R.L. se afla in subzona fuctionala L3, iar terenul proprietate S.C. STARO S.R.L. se afla in subzona fuctionala M2. Astfel justificam intocmirea prezentei documentatii pentru modificarea conditiilor stipulate in P.U.G. privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, C.U.T., P.O.T., retragerea cladirilor fata de aliniament si a distantelor de amplasare fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, care este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate conform legii.

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

- 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;

- prezenta documentatie propune constructiile inalte S+P+6, S+P+8, S+P+10E, conditionate de asigurarea insoirii constructiilor invecinate prezentand prin Studiul de insoire justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

- 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).

- **articolul 17 din sectiunea a III-a:**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

L3 :

- CUT maxim pentru inaltimi P+3E = 1,2 (mp ADC/mp teren);
- CUT maxim pentru inaltimi 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

Perceptia volumului edificabil propus pe Strada Orhei, poate fi considerat ca se va integra in ansamblul de locuinte colective ce exista intre versantul avansat spre strada Orhei al muntelui Pietricica, de la proprietatea SC STARO SRL si pana la podul carosabil de la intersectia cu strada Mihai Vitezul din cartier Darmanesti. Se poate observa o alternare compositionala de volume existente P+4 si P+9/10. Constructia propusa se va integra atat din punct de vedere al regimului de inaltime al volumelor cat si al imaginii de ansamblu.

Se poate observa din imaginea preluata cu drona, ca volumele blocurilor existente pe strada Orhei, cu regim de inaltime P+9+terasa partial acoperita, se echilibreaza, fiind accente de inaltime ca si volumul blocului propus de S.C. STARO S.R.L., cu regim de inaltime P+6 / P+8 / P+10, integrandu-se in ansamblul urbanistic creat initial pe Str. Orhei, prin alternarea acestora cu volumele blocurilor tip duplex cu regim de inaltime P+4.



4. CONSECINTE 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 SUPTATE 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.

Proiectant
Arh. Dan Florea