

Denumirea lucrării	P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE
Amplasament	Str. Ion Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" mun. Piatra-Neamt, jud. Neamt
Beneficiar	PHOENIX VERVA SRL Sos. de Centura, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba
Proiectant general	S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	5/2022
Faza	Documentatie obtinere - Aviz OPORTUNITATE -
Volumul	P.U.Z.(PLAN URBANISTIC ZONAL)

Director S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L.	arh. urb. Roxana Vadeanu
	

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV

1. Date generale și localizarea proiectului/modificării

1.1. Denumirea proiectului:

P.U.Z. – CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZAR PENTRU LOCUINTE

Titular:

PHOENIX VERVA S.R.L.

Adresa: Sos. de Centura, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu

mail: creativproiect@gmail.com

tel.: 0740 302 724

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile si regimul juridic

Municipiul Piatra-Neamt, jud. NEAMT

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Piatra-Neamt, judetul Neamt si are deschidere la strada Ionescu de la Brad, strada ce se gaseste in zona Fermelor, Ciritei.

Nr. crt.	NC	Suprafata/mp:	Proprietar:
1.	68812	Din acte: 10000.00 Masurata: 10076.00	PHOENIX VERVA S.R.L.

Imobilele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul autorizarii lucrarilor „**CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, SPATII VERZI, RETELE TEHNICO-EDILITARE, LOTIZARE PENTRU LOCUINTE**” reprezinta 1 lot de teren cu numarul cadastral **NC68812**, in suprafata totala de 10000.00mp. (suprafata masurata 10076.00mp).

Prin certificatul de urbanism **nr.173/09.03.2022** emis de Primaria Municipiului Piatra-Neamt, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. este delimitat de strada Ionescu de la Brad la sud, terenuri proprietati private la est si la vest, iar la nord, de un drum de pamant.

Terenul este liber de constructii.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa si retele de canalizare si de telecomunicatii.

Vecinatati existente:

Terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z., se învecinează cu:

la nord – drum de pamant – NC68741;

la sud – Str. Ionescu de la Brad, punct "Livada Ciritei" – NC68293;

la vest – terenuri proprietate privata – NC60177, NC65934, NC60374, NC60178, NC60176;

la est – terenuri proprietate privata – NC52681, NC52690;

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Strada Fermelor si strada Ionescu de la Brad.

Proprietatea terenului:

Imobiliul ce va fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 10000.00mp (1ha) este proprietate privata PHOENIX VERVA, conform extraselor de carte funciara.

1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

Imobilele studiate se afla in intravilanul municipiului Piatra-Neamt.

Regimul juridic subliniaza ca terenul in suprafata totala de 10000.00mp este alcatuit din:

Nr. crt.	NC	Suprafata/mp:
1.	68812	Din acte: 10000.00 Masurata: 10076.00

Regimul juridic

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Piatra-Neamt.

Terenul cu suprafata 10000.00mp (1ha) din acte si suprafata masurata de 10076.00mp, cu numarul cadastral **NC68812**, inscris in Cartea Funciara nr.68812, este proprietatea PHOENIX VERVA S.R.L. conform inscriurilor notate in Extrasul de C.F. cu nr. cerere 6873 din 07.02.2022.

Terenul cu suprafata masurata 1.200mp, cu numarul cadastral **NC52681**, inscris in C.F. nr. 52681, este proprietatea Popa Gabriela si Popa Radu, conform inscriurilor notate in Extrasul de C.F. cu nr. cerere 6875 din 07.02.2022. Imobilul se afla sub incidenta art.3 alin. (1) din Legea 17/2014.

Terenul cu suprafata de 1012mp, cu nr. cadastral **NC52690**, inscris in C.F. nr. 52690 este proprietatea in cote actuale: Popa Gabriela si Popa Radu, Gavril Madalina, Gavril Matei Alexandru, Pascaru Ligia, Pascaru Cornel, conform inscriurilor notate in Extrasul de C.F. cu nr. cerere 6874 din 07.02.2022.

Regimului economic

Imobilele sunt incadrate conform PUG in UTR 9 – functiunea dominanta: rezidentiala cu locuinte individuale mici, subzona L1c – cu locuinte indivuale mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

Utilizari admise: locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E si maxim P+2E, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare zonei - comert, alimentatie publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.; institutii si servicii publice; spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizari admise cu conditionari: realizarea locuintelor, urmare a lotizarii terenurilor, este conditionata de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind

exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitatea de racordare la retelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

Utilizari interzise: functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare; activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; statii de betoane; autobaze si statii service de intretinere auto; spalatorii chimice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoqueze scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapia a apelor meteorice.

Folosinta actuala: arabil, livada si drum.

Imobilul se afla in zona **C** de impozitare.

Regimul tehnic

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019 in subzona L1c sunt:

POT maxim = 40%;

CUT maxim pentru inaltimi P+1E = 0.8 (mp ADC/mp teren);

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

Hmaxim admise P+2E (10 metri cornisa/atic si 12,5 metri la coama)

Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,0m; amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor cu respectarea prevederilor art. 611, 612, 614, 615, si 616 din Noul Cod Civil, fata de una dintre limitele laterale se va pastra o distanta de minim 3m si fata de limita posterioara distanta va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,0m; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, pentru fatadele cu camere locuibile; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice iar parcajele necesare diferitelor functiuni se vor dimensiona conform anexei nr.3 la RLU in interiorul parcelei;

Documentatia de urbanism P.U.Z. si R.L.U. aferent se va intocmi in conformitate cu Metodologia de elaborare si continut-cadrul al documentatiilor de urbanism, indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000, pe suport topografic, cu respectarea Legii nr.350/2001, modificata si completata, a Codului Civil, RGU aprobat prin HGR 525/1996, Norme de Igiena si Sanatate Publica, aprobate prin Ordinul nr.119/2014 al M.S. modificat si completat si

legislatiei specifice in domeniul retelelor edilitare numai dupa obtinerea in prealabil a unui Aviz de Oportunitate.

Conform art. 32 alin (3) Avizul de oportunitate se emite in baza unei solicitari scrise cuprinzand urmatoarele elemente:

- a) Piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
- b) Piese desenate, respectiv incadrare in zona, plan tografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a acceselor si utilitatilor.

Conform RLU actualizat si prevederilor art. 25 si 30 din HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism conditiile ca loturile propuse sa fie construibile sunt:

- acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- suprafata minima a parcelelor 150mp si front la strada 8m pentru constructii insiruite;
- suprafata minima a parcelelor 200mp si front la strada 10m pentru constructiile cuplate;
- suprafata minima a parcelei 250mp si front la strada 12m pentru constructiile izolate, adancime mai mare sau egala cu frontul la strada;

Se vor formula reglementari pentru spatiul public; trama stradala va fi complet reglementata prin PUZ, specific zonei rezidentiale, retelele edilitare se vor poza subteran, in cadrul spatiilor verzi se vor organiza locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si odihna, se vor prevedea locuri de parcare pentru fiecare lot si pentru vizitatori; vor fi prevazute platforme pentru colectarea deseurilor;

Conditii de echipare edilitara: autorizarea executatiei constructiilor va fi admisa numai dupa finalizarea precesului de echipare completa edilitar-urbanistica a teritoriului ce va fi definit prin PUZ; toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; toate noile bransamente se vor poza subteran;

1.4. Încadrarea în alte activități existente (dacă este cazul)

La strada Fermelor se observa o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diversi agenti economici, mici si mari, institutii publice si activitati de productie mici, nepoluante. De asemenea, zonele de locuinte individuale si locuinte colective au o pondere ridicata in zona studiata.

1.5. Bilanțul teritorial - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafața spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.Z.: 10076.00mp (1ha)

	Destinatie		Suprafata (mp)	Total suprafata(mp)	POT	ACmax (mp)	CUT	ADmax (mp)
Zona 1	Clinica	SUBZONA Institutii si Servicii Publice	5879.89	6812.27	20%	1362.45	0.8	5449.81
	Drum	SUBZONA Cai de comunicatie si amenajari aferente	932.38					
Zona 2	Lot 1	SUBZONA Locuinte Individuale Mic	593.56	3263.73	40%	237.42	1.2	712.23
	Lot 2		596.20		40%	238.48	1.2	715.44
	Lot 3		598.84		40%	239.53	1.2	718.60
	Lot 4		601.48		40%	240.59	1.2	721.77
	Lot 5		633.71		40%	253.48	1.2	760.45
	Drum	SUBZONA Cai de comunicatie si amenajari aferente	239.93		-	-	-	-
Total Amplasament Reglementat			10076.00	10076.00	-	-	-	-

2. Descrierea sumară a proiectului

Tema program emisa de beneficiar solicita proiectantului construirea unei clinici medicale cu regim maxim de inaltime parter + trei etaje, inaltime maxima la atic de 20.00m, de la cota +/-0.00, si de asemenea, o lotizare pentru locuinte individuale, izolate, pe terenul proprietate privata a acestuia, situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, judetul Neamt.

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Piatra-Neamt, adiacent la strada Fermelor, incadrat conform PUG in UTR 9 – functiunea dominanta: rezidentiala cu locuinte individuale mici, subzona L1c – cu locuinte indivuale mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite. Se mentioneaza, prin utilizarile admise, institutii si servicii publice.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifica, atat pentru spatiul clinicii medicale cat si pentru deservirea zonei rezidentiale.

Pentru realizarea investitiilor propuse, zona va fi studiata la nivel de PUZ.

Terenul in suprafata de 10000.00mp din acte, si 10076.00mp, suprafata masurata cu categoria de folosinta la acest moment de teren arabil, livada si drum, este proprietate privata SC PHOENIX VERVA SRL, conform inscrisului din extrasul de Carte Funciara eliberat la zi.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea retelei stradale

- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane
- Modul de utilizare a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic si circulatia terenurilor

Construciile propuse vor respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicita schimbarea sau completarea unor functiuni aprobate prin P.U.G., in vederea organizarii/reglementarii urbanistice in zona studiata pentru investitii imediat urmatoare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune urmatoarele functiuni:

ZONA REZIDENTIALA formata din:

- **SUBZONA Institutii si Servicii Publice (Constructii de sanatate)**
- **SUBZONA Locuinte Individuale Mici**
- **SUBZONA Cai de comunicatie si Amenajari Aferente**

Funciunea astfel propusa este reglementata prin completarea functiunilor existente in zona. Pentru accesibilitatea la noua investitie, se doreste realizarea accesului auto si pietonal din strada Ion Ionescu de la Brad. Accesibilitatea loturile si a obiectivele ulterior proiectate se va face prin reseaua de circulatii auto si pietonale ce vor fi realizate in incinta reglementata.

Reglementari urbanistice - zonificare propusa

ZONA REZIDENTIALA

Pe amplasamentul studiat urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

- 1. LUCRARI DE CONSTRUIRE:**
 - a). Constructii nou propuse – obiective ce deservesc noua functiune;
 - b). Constructii tehnico-edilitare aferente;
 - c). Parcaje autoturisme;
- 2. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:**
 - a). Bransament apa;
 - b). Racord la reseaua de electricitate;
 - c). Racord de canalizare menajera;
 - d). Racord de canalizare pluviala;
 - e). Drumuri si platforme in incinta;
 - f). Amenajare accese;
- 3. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI:**
 - a). Imprejmuire
 - b). Spatii verzi
- 4. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER**
- 5. OBIECTE PUBLICITARE**
 - a). Reclame fatada
 - b). Panouri publicitare

3. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a

beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore, reglementate la nivelul PUG, atat la scara urbanistica cat si economica, se propune dezvoltarea zonei mixte, rezidentiala, comert si servicii, in completarea functiunilor existente.

Construcțiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

4. Modul de asigurare a utilităților

a. Alimentarea cu apă

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

b. Evacuarea apelor uzate

Este posibila racordarea la canalizarea pluviala existenta in zona, in acord cu institutiile abilitate in emiterea actelor in acest sens.

c. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul.

d. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la rețelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, vor fi asumate de investitorul principal.

In vederea realizarii caii de comunicatie si a amenajarilor aferente, care sa deserveasca viitoarele investitii, investitorul principal isi va asuma executia acestor lucrari.

Autoritatile publice locale, impreuna cu companiile locale sau regionale de asigurare a utilitatilor, vor continua eforturile in vederea imbunatatirii infrastructurii rutiere in zona, a infrastructurii edilitare prin lucrari de extinderi sau reabilitari de rețele in zona, cat si asigurarea transportului in comun si servicii de salubritate.

6. Concluzii

Din punct de vedere compozițional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

Pentru ca studiul sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia de urbanism va fi insotita de un Regulament de urbanism.



Coordonator urbanism: arh. urb. Roxana Vadeanu
Sef proiect: arh. urb. Roxana Vadeanu
S.C. "PARTENER CREATIV OFFICE" S.R.L. Piatra Neamt