



WWW.ARHITECT3D.RO

STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



MEMORIU URBANISM

- STUDIU DE OPORTUNITATE -

1. DATE GENERALE:

- Denumire obiectiv – **ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE FUNCTIONALA A SUBZONEI L1c IN SUBZONA M1a PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES SI PARCARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

- | | |
|---------------|---|
| - Beneficiar | - s.c. DANIO GRUP s.r.l. P. Neamț |
| | - s.c. ADULT CONSTRUCT s.r.l. P. Neamț |
| - Amplasament | - str. Mihai Stamin FN, P. Neamț |
| - Proiectant | - ARHITECT 3 D s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 524-74/2022– faza P.U.Z. |

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarilor, terenurile cu NC 60967 (2500 mp), NC 68780 (2215 mp) si NC 68778 (6239 mp) în suprafață totala de 10954.00mp – proprietatea SC **DANIO GRUP SRL** si NC 54472 (879 mp), NC. 54473 (724 mp), NC 54474 (726 mp), NC 54475 (728 mp), NC 54476 (730 mp), NC 54477 (884 mp), NC 54478 (800 mp), NC 54479 (812 mp), NC 54480 (2022 mp), proprietatea SC **ADULT CONSTRUCT SRL** situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinate amplasării de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente in zonă. și schimbarea funcțiunii din L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului) în M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte).

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamt si se află în proprietate privată. Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, în zona de est a acestuia fiind delimitat la sud de str. Mihai Stamat, la vest, nord, sud de proprietati particulare.

Conform certificatului de urbanism nr. 175/09.03.2022, terenul este încadrat în **UTR 8** funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona **L1c** locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

Utilizări admise

L1c: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2^E+M cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata construita a locuintei 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

L1c: 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 posibilitati de racordare la rețelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

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; depozități de materiale refolosibile; 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.

OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Zona beneficiaza in prezent pe langa echiparea tehnico-edilitara si de dotari socio-culturale existente in cartierul Darmanesti (scoala, dispensar, spatii de cult, etc), situat in vecinatate.

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban de calatori pe strada Mihai Viteazu.

Strada Mihai Stamatina necesita lucrari de modernizare pentru a asigura fluanta circulatiei auto. Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in reseaua majora a municipiului fiind asigurata prin trecerea la nivel cu calea ferata si breteaua de legatura cu strada Mihai Viteazu.

Zona din imediata vecinatate a terenului destinat constructiei de blocuri are zonare functionala M1a (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltimi maxime de **P+4E - P+10 E**, cu accente mai inalte).

Terenurile ce fac obiectul acestei documentatii sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt, avand urmatoarele vecinatati:

nord	- proprietati particulare
sud	- Str. Mihai Stamatina
est	- proprietati particulare
vest	- proprietati particulare, str. Constantin Brancoveanu

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren studiat - $10954,00 + 8305 = \mathbf{19259mp}$

S circulatiei auto si pietonale, parcarile - $4800+3418= \mathbf{8218 mp}$

S spatii verzi si plantate - $2287+3185.26= \mathbf{5472.26 mp}$

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) M1a

P.O.T. maxim = 50%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) M1a

C.U.T. maxim = 3

d). Utilitati

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona (extinderi retele de apa, canalizare, energie electrica) cade in sarcina beneficiarului.

- *alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua municipiului.*

- *canalizarea apelor uzate:*

• *apele uzate menajere vor fi canalizate in reseaua 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+5^E 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 4 blocuri dintre care 3 blocuri cu 2 scări și unul cu o singură scară, fiecare scară cu câte 36 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 țiglă

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, parcuri 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.

Zonificare funcțională:

- Zone cu locuinte „**M1a**” pentru care se propune un regim de înălțime maxim D+P+5^E;
- Zonă „**L1c**” 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

Accesele în incinte din str. Mihai Stămatin se va face controlat (pentru zona locuințelor), cu barieră automată. Căile de acces carosabil și pietonal se va executa cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de 1,00m.

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

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea