

S.C. CARO SERV COM S.R.L.
Piatra Neamt

MEMORIU PENTRU OBTINEREEA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE/APARTHOTEL D+P+1E CU
SPATII DE PRESTARI SERVICII LA PARTER

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-----------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUITE/
APARTHOTEL D+P+1E CU SPATII DE PRESTARI
SERVICII LA PARTER |
| - Beneficiar | - S.C. AVO GRUP INVEST S.R.L. prin Ciocodan
Ionut |
| - Amplasament | - b-dul. 9 Mai, nr. 45, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa reprezentant | - str. Nordului, nr. 8A, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 001/2022 - faza AVIZ OPORTUNITATE |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului - S.C. AVO GRUP INVEST S.R.L, terenul in suprafata de cca. 480 mp. situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi destinat construirii unor locuinte insiruite/aparthotel cu spatii de prestari servicii la parter; constructia propusa va avea un regim de inaltime D+P+1E(+M) si se va subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Amplasamentul este delimitat pe toate laturile de domeniul public al municipiului Piatra Neamt: spatii verzi, parcare aferente blocurilor de locuinte si alei care asigura accesul atat la proprietate cat si la blocurile din zona.

Zona propusa a fi studiata in P.U.Z. cuprinde pe langa terenul proprietate privata a investitorului si domeniul public al municipiului cuprinzand: parcare, platforme si alei ce asigura accesul auto si pietonal la constructia propusa si locuintele colective din vecinatate.

Dupa dezvoltarea urbana din ultimii ani, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z. în zona nu au fost întocmite alte studii. Documentația a avut la bază PUG-ul municipiului Piatra Neamț, documentația cadastrală, certificatul de urbanism nr. 139 din 28.02.2022 și studiul topografic. Pentru desființarea construcțiilor de pe amplasament a fost emisă autorizația de desființare nr. 531 din 27.11.2018.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona din care face parte amplasamentul are un caracter predominant rezidențial cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4E. Prin programul de dezvoltare urbană aprobat și derulat, terenurile din vecinătatea zonelor rezidențiale au capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice și juridice în vederea achiziționării de terenuri și desfășurării de investiții în construcții.

În prezent se preconizează dezvoltarea unor noi locuințe cu dotările aferente.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona în studiu se află situată în partea de S a municipiului Piatra Neamț în zona adiacentă Bulevardului 9 Mai, în spatele blocului C3 (acesta având directă legătură cu bulevardul).

Fata de centrul municipiului se află o distanță de cca. 1 km având asigurată în prezent echiparea tehnico-edilitară în lungul bulevardului 9 Mai și strazilor adiacente acestuia și transport local în funcțiune tot pe b-dul. 9 Mai.

Zona beneficiază în prezent pe lângă echiparea tehnico-edilitară și de dotări socio-culturale existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea joasă a municipiului Piatra Neamț, în apropierea albiei râului Bistrita. Nu prezintă ape subterane de suprafață, condițiile geotehnice fiind favorabile construirii și nu reprezintă pericol privind riscurile naturale și biologice. Terenul nu prezintă perspective interesante asupra culmilor muntoase din zona deoarece este înconjurat de blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4E.

2.4. Circulația

Circulația în zona este asigurată prin transport auto urban și interurban de călători pe drumul modernizat - b-dul. 9 Mai.

Reteaua stradală existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat, descărcarea în rețeaua majoră a municipiului fiind asigurată de intersecția dintre bulevardul 9 Mai cu bulevardele M. Eminescu, Republicii și strazile Dimitrie Leonida, Ozanei și Locotenent Draghiescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se afla amplasate numai terenuri destinate locuirii și funcțiunilor complementare. Între cele două funcțiuni nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Zona din vecinătate a studiului este de locuințe și prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 100% în cazul blocurilor de locuințe colective; fondul construit din această zonă este durabil.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent zona studiată are asigurată echiparea tehnico-edilitară după cum urmează:

- rețea de apă potabilă din sursa Piatra Neamț;
- rețea de canalizare;
- rețea de distribuție gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea electrică pentru iluminat public.

2.7. Probleme de mediu

- nu există probleme de mediu;

2.8. Opțiuni ale populației

Detinatorii de terenuri din zonă optează pentru păstrarea funcțiunii dominante a zonei - rezidențială cu funcțiuni complementare, în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea funcționalului din zonă studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Teritoriul ce urmează a fi reglementat prin PUZ

Având în vedere poziționarea amplasamentului (între blocuri de locuințe) și vecinătățile acestuia (domeniul public al municipiului Piatra Neamț) se propune ca zona studiată în PUZ să fie delimitată de blocurile din vecinătatea amplasamentului.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Din analiză și concluziile studiilor anterioare și concomitent cu P.U.Z. –ul în lucru rezultă oportunitatea păstrării zonelor funcționale destinate funcțiunilor complexe, cu clădiri de înălțime de max. P+1E+M, astfel încât să nu aducă prejudicii însoțirii și funcționării locuințelor colective existente în zonă.

3.2. Prevederile P.U.G.

Certificatul de urbanism nr.139 din 28.02.2022 face referire la Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt (documentatie de urbanism nr. 24/2005-2018) aprobat prin H.C.L nr. 74/06.03.2019; conform certificatului de urbanism imobilul este încadrat conform P.U.G. in U.T.R. 1- ZONA CENTRALĂ, Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu (CA2).

- ***Utilizări admise:*** admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale), servicii pentru cercetare-dezvoltare, institutul publice, hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, serviciul profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru Intretinere și grupuri sanitare, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, centre comerciale, galerii comerciale, cinema, centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite, mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale, locuinte cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere, parcaje multietajate del decongestionare a circulației in zona centrală protejată.
- ***Utilizări admise cu condiționări:*** se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii publice, personale și colective etc, se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;
- ***Utilizări interzise:*** se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor functiuni inferioare statutului acestei zone. Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozități de materiale re folosibile; stații 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 apelor meteorice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea joasa a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale a municipiului. Chiar daca de pe b-dul. 9 Mai exista perspective interesante catre culmea Cernegura, amplasamentul nu beneficiaza de vizibilitate catre acesta.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta Bulevardului 9 Mai cu 2 benzi de circulatie/sens si de aleile de legatura cu acesta.

In zona adiacenta zonei studiate functioneaza deja reseaua de transport auto locala care are capacitatea de a prelua surplusul de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

Constructia propusa va avea o capacitate de cca. 4/5 de apartamente ce vor functiona in regim de aparthotel; cladirea va fi prevazuta cu spatii de parcare proprii in incinta (parter degajat in partea de NV a cladirii).

3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Din studiu elaborat la nivel de studiu de oportunitate pentru elaborare P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarilor si cu programul de dezvoltare urbana a municipality rezulta ca functiunea dominanta a zonei studiate se va pastra: subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte, cu regim continuu sau discontinuu. Utilizari admise: locuinte insiruite, locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru servicii/profesiuni liberale, parcaje, sedii de companii, birouri, servicii financiar-bancare, hoteluri/aparthoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, restaurante, cofetarii si cafenele.

Regimul de inltime propus pentru amplasament va fi de max. D+P+1E+M.

INDICATORI SPATIALI

S teren prop. beneficiar = 480 mp.

S constr. propus = 230 mp.

S desf. propus (exclusiv demisol) = 460 mp.

POT max. admis = 60%

CUT max. admis = 2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei, rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor – racord la reseaua exitenta in zona.

Canalizarea pluviala

Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri, terase si de pe copertine sunt colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale sau catre canalizare pluviala existenta in zona.

Canalizarea menajera - se va extinde reseaua din zona;

Canalizarea va fi executata din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru racordarea la reseaua de canalizare menajera si extinderea retelei la constructia propusa.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru extinderea retelei existente si instalatiile viitoare de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivelor se va face prin intermediul unor centrale termice alimentate cu combustibil gazos de la reseaua existenta in zona.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic se vor alege tipurile de centrale termice. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cererea beneficiarului din teava neagra, tuburi de aluminiu, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanele vor avea functionare cu combustibil gazos si vor avea o putere termica corespunzatoare. Totodata vehicularea agentului termic primar cat si al agentului termic secundar se va realiza cu ajutorul pompelor de circulatie. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul unor kituri de evacuare.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face prin extinderea retelei din zona;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in zona;

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si reseaua de calculatoare.

Proiectarea instalatiilor se va asigura de catre proiectantii de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de catre serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea retelei tehnico-edilitare in zona (drumuri de acces, extindere retele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

3.7. Protectia mediului

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor

- Alimentarea cu apa se va realiza cu materiale de buna calitate si montate corespunzator;
- Apele menajere

In zona adiacenta zonei de studiu se afla reseaua publica de canalizare menajera. Apele uzate menajere se pot deversa direct in reseaua de canalizare, incarcările acestora nedepasind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Sapaturile pentru executia retelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictete pantele prevazute in proiect.

Transeea se va umple inaintea probei de etanseitate partial cu pamint pina la 20 – 30 cm peste generatoarea superioara a tubului, lasind mufele libere.

Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face inglobat intr-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conductă si 15 cm deasupra generatoarei superioare, dupa care se poate continua umplutura cu pamint rezultat din sapatura selectionat.

Umplutura se va executa in straturi de 10 cm grosime bine compactate, manual, cu maiul de mina simultan pe ambele capete, pentru evitarea deplasarii laterale a tubului.

Dupa efectuarea probei de etanseitate se va executa umplutura si compactarea.

- Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Protectia aerului

- din procesul tehnologic nu rezulta noxe daunatoare ce ar putea infesta aerul;

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul unor kituri de evacuare.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Constructia propusa va fi destinata locuirii, deci nu poate fi vorba de o poluare fonica mai ridicata decat cea existenta. Autoturismele nu vor produce zgomote peste normele in vigoare si vor fi parcate la o distanta de min. 5m. de blocurile existente.

Utilajele cu care se vor dota obiectivele (centrale termice, de ventilare, hote, masini de gatit, de spalat, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirii propuse vor fi realizate din zidarie. Acest lucru impreuna cu tamplaria cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru beneficiari cat si pentru vecini.

Zonele destinate parcarilor vor fi amplasate in cea mai mare parte la demisol sau supraterran acestea fiind separate de zona locuintelor existente prin intermediul unor spatii verzi.

Protectia impotriva radiatiilor

Obiectivul prezentat spre analiza, nu va avea surse radioactive.

Protectia solului si subsolului

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Depozitarea gunoaielor menajere, precum si diverse alte materiale ce pot infesta solul, se vor depozita numai pe platforme betonate; acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor. Se va avea in vedere ecologizarea zonei dupa desfiintarea platformelor/fundatiilor existente.

Se va pastra platforma de gunoi existenta si daca va fi cazul aceasta se va reloca si eventual se va mari.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In conformitate cu planul de incadrare in zona si a identificarilor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de domeniul public aparinand Primariei Municipiului Piatra Neamt. Se va avea in vedere ca gradul de insorire ale blocurilor din vecinate sa respecte prevederile O.M.S. nr. 536/2018. Astfel, se va asigura insorirea pe o durata minim de 1 ora si jumătate la solstitiul de iarna a tuturor apartamentelor (existente si propuse).

Distanța dintre constructia propusa si blocul C3 va fi de cca. 8,75-9,25 m, iar pana la blocul C4, de cca. 6,8m. Se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi.

Constructia propusa va avea o arhitectura contemporana.

Totodata constructia propusa va fi realizata din materiale de calitate:

- structura din beton armat la demisol;
- inchideri perimetrare din zidarie, tamplarie de Al sau PVC, invelitoare din tabla profilata/ plana prefaltuita;
- finisaje exterioare - tencuieli decorative, accente din placari ceramice sau de tip BOND sau HPL.

In spatiul ramas in jurul constructiei propuse se vor planta arbori si arbusti (dupa inlaturarea deseurilor din constructii). Toate acestea vor contribui la cresterea calitatii mediului ambiant.

Prin amplasamentul sau si masurile de protectie, investitia nu aduce prejudicii locatarilor si nici obiectivelor de interes public.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea constructiei propuse exista o platforma din beton pentru depozitarea gunoiului menajer si a deseurilor. Avand in vedere programul de modernizare a platformelor initiat de Primaria Piatra Neamt, se propune ca aceasta platforma sa fie marita astfel incat sa preia si deseurile generate de constructia propusa. Daca va fi necesar, se va reloca actuala platforma si se vor reconfigura spatiile de parcare existente.

Deseurile se vor depozita in containere tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarii vor incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton , mase plastice si deseuri menajere.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul

Lucrari de refacere a amplasamentului

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarii impreuna cu constructorii vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiilor noi. Aceste deseuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- in spatiile libere rezultate se vor planta arbori si arbusti;
- se vor prevedea spatii de parcare in incinta dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarii vor respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarii vor aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si vor anunta organele de specialitate daca intervine o schimbare in modul de functionare a obiectivului.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publica necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de extinderea retelele tehnico-edilitare, care vor fi executate de catre beneficiar, exploatarea putand fi ulterior preluata de unitatile specializate in domeniu.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

Principale prioritati de interventie constau in stabilirea unor conditii de construire pentru realizarea unor locuinte insiruite/aparthotel cu regimul max. de inaltime D+P+1E+M.

Avand in vedere faptul ca amplasamentul constructiei propuse nu va schimba functiunea zonei, se poate considera ca gradul de confort al locatarilor din blocurile existente in vecinatate nu va fi afectat.

In cazul in care fata de propunerile formulate prin P.U.Z, in special in zona de locuinte exista solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Este recomandat ca potentialii detinatori de terenuri din zona sa asigure finantarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finantare, astfel reducandu-se timpul de executie a obiectivelor propuse.

Intocmit
Arh. R. FODOR

