

MEMORIU TEHNIC OPORTUNITATEA INVESTITIEI

1. GENERALITATI:

1.1. Denumirea investitiei:

PLAN URBANISTIC ZONAL
“CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, LOTIZARE TEREN”
MUN. PIATRA NEAMT
jud. Neamt

1.2. Indicativul proiectului: 69/2022

1.3. Beneficiar – S.C. ARKE ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

1.4. Proiectant: S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L., Piatra Neamt ;

Amplasamentul: - MUN. PIATRA NEAMT

1.5. Date generale de tema:

La cererea beneficiarului s-a intocmit PUZ in vederea parcelarii unei suprafete de teren de cca. 15ha si construirea de locuinte.

2. TIPUL DE CONSTRUCTIE:

2.1. Categoria de lucrari: Lucrari de parcelare si construire de locuinte si functiuni complementare

2.2. Tipul de constructie: Locuinte si functiuni complementare (comert, birouri, etc)

3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI :

Avand in vedere faptul ca la ora actuala zona este teren viran neproductiv unde diverse persoane depoziteaza resturi menajere sau din demolari, beneficiarul solicita parcelarea acestuia in vederea organizarii acestuia in loturi construibile si amplasare de locuinte colective, functiuni complementare

– comert, birouri, etc. De asemenea se vor prevedea cai de circulatie si organizarea de parcare pentru autoturisme.

In mod evident, se vor dimensiona drumurile astfel incat sa permita accesul facil al autospecialelor de interventie – pompieri, salvare, SMURD – fara a fi afectata zona privata.

Se vor constitui doua zone functionale: **M1a** si **M1b**, locuinte colective(cu un regim de inaltime de pana la P+10E), locuinte individuale si functiuni complementare si, respectiv, locuinte individuale(cu un regim de inaltime de pana la P+2E) si functiuni complementare. Aici vor fi integrate atat circulatiile carosabile si pietonale, cat si spatii verzi, spatii relaxare, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru plimbat animale de companie, promenada, platforme colectare selective pentru deseuri, parcare.

Perimetral, catre zona de locuinte se va amenaja portiunea de teren ca spatiu verde, prin plantari de arbori si arbusti cu crestere rapida. Astfel se va executa un ecran de protectie atat vizuala, cat si fonica.

In lungul raului Bistrita se va amenaja o zona de promenada pietonala si pista biciclete, pe o fasie de teren cu latimea de max.3m.

In vederea organizarii mai bune a incintei, propunem amplasarea de parcuri pentru relaxare, zone de protectie si echipare edilitara.

Accesul propus in incinta:

- 1 – prin strada Barajului cu descarcare in strada Bistritei – sens giratoriu “Shopping City”
- 2 – prin strada Ecaterina Teodoroiu
- 3 – prin strada Digului

FUNCTIUNI URBANISTICE AFERENTE CELOR DOUA SUBZONE:

M1a:

- Locuinte colective cu regim de inaltime P+10E, P+6E
- Spatii comerciale independente si la parter de bloc
- Birouri la parter de bloc
- Spatii destinate educatiei(gradinita, after-school, etc), la parter de bloc
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (parcuri, zone pietonale, terenuri sport, spatii verzi)
- Parcare autoturisme
- Artere circulatie in incinta
- Retelele(apa-canal, electrice, gaze natural, telefonie, cablu TV, etc) vor fi bransate la cele din str. Bistritei si se vor monta doar subteran.

M1b:

- Lotizare pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+2E
- Spatii comerciale independente si la parter de bloc
- Birouri in zona locuinte(functioni complementare)
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (zone pietonale, spatii verzi)
- Parcari autoturisme
- Artere circulatie in incinta
- Retelele(apa-canal, electrice, gaze natural, telefonie, cablu TV, etc) vor fi bransate la cele din str. Bistritei si se vor monta doar subteran.

Consideram ca nu sunt probleme de mediu, fiind respectate normele sanitare si distantele impuse prin lege. De asemenea, prin natura activitatii nu se va produce discomfort fonic al zonei.

Terenul din zona studiată este proprietatea privata a S.C. ARKE ESTATE DEVELOPMENT S.R.L..

INDICI URBANISTICI:**Subzona M1a****P.O.T. = 70%****C.U.T. = 6.60****Regim de inaltime – P+4E, P+6E, P+10E****Subzona M1b****P.O.T. = 40%****C.U.T. = 1.20****Regim de inaltime – P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E****BILANT TERIOTORIAL**

Nr. crt.	TIPUL DE ZONA	Suprafata (ha)	Procent (%)
1.	M1a (Locuinte individuale, locuinte colective P+10E si functiuni complementare)	5.87	38.20
2.	M1b (Locuinte individuale – P+2E si functiuni complementare)	9.50	61.80
	TOTAL	15.37	100

Suntem convinsi, ca prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent acestei dezvoltari imobiliare, zona va beneficia de un aport pozitiv de imagine. Totodata se vor rezolva si probleme de acces, parcare (care sunt deficitare si la aceasta ora), spatii verzi, zona promenada.

CATEGORII DE COSTURI - PROPUNERE:

Din bugetul investitorului:

- Amenajari de parcare, strazi si trotuare
- Amenajari spatii verzi si de relaxare
- Iluminat in incinta
- Parcelari
- Constructii
- Bransamente retele

Din bugetul UAT:

- Asigurarea acceselor carosabile la zona studiata
- Amenajari zona promenada

INTOCMIT :
ARH. IULIAN DIACONESCU

BENEFICIAR:
S.C. ARKE ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.