

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: 70/2022

1.3. Beneficiar – S.C. PARAL DISTRIBUTION S.R.L.

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

1.5. Amplasamentul: - MUN. PIATRA NEAMT

1.6. Date generale de tema:

La cererea beneficiarului s-a intocmit PUZ in vederea parcelarii unei suprafete de teren de cca. 27.58ha si construirea de locuinte si functiuni complementare.

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

3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI :

Avand in vedere faptul ca la ora actuala zona este teren viran neproductiv unde diverse persoane depoziteaza resturi 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 parcuri 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, parcuri.

Inaltimea cladirilor se va structura in sens descrescator, catre apa. In acest sens, cladirile mai inalte se vor construi in zona de nord, nord-est a zonei M1a, urmand sa se ajunga la max. 2 etaje catre dig.

In zona comerciala aferenta digului se propune, catre lac si nu catre canal, amplasarea de terase, restaurante, cafenele, etc.

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 vederea organizarii mai bune a incintei, propunem amplasarea de parcuri pentru relaxare, zone de protectie si echipare edilitara. Acestea vor fi atat in zona M1a, cat si in zona M1b.

Pistele de bicicleta se propun a se realiza perimetral, adiacent promenadei, trasversal pe teren prin latura Sud-Estica, dar si paralel cu calea ferata. Astfel se propune crearea unui sistem tip “inel”, cu descarcare atat in strada Muncii, cat si in strada Dimitrie Leonida.

Accesul propus in incinta se realizeaza pe trei directii, toate dinspre strada Dimitrie Leonida. Astfel, se vor redimensiona cele doua pasaje pe sub calea ferata, deasemenea se va moderniza si al treilea, cel dinspre str. Muncii – trecerea

la nivel cu calea ferata. S-a identificat un posibil al patrulea acces, tot dinspre strada Dimitrie Leonida. Acesta, daca se va concretiza, va necesita un alt pasaj/trecere sub calea ferata.

Ecrane de protectie fonica se vor amplasa la limita cu calea ferata, daca este cazul.

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. **PARAL DISTRIBUTION S.R.L.**

Se vor prevedea zona parcarilor suplimentare.

INDICI URBANISTICI:

Subzona M1a

P.O.T. = 70%

C.U.T. = 6.60

Regim maxim de inaltime – P+10E

Subzona M1a

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1.20

Regim de inaltime – P+2E

BILANT TERIOTORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE ZONA	Suprafata (ha)	Procent (%)
1.	M1a (Locuinte individuale, locuinte colective P+10E si functiuni complementare)	6.84	24.80%
2.	M1b (Locuinte individuale – P+2E si functiuni complementare)	20.74	75.20%
	TOTAL	27.58	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, parcarri (care sunt deficitare si la aceasta ora), spatii verzi, zona promenade, piste bicicleta.

INTOCMIT :
ARH. IULIAN DIACONESCU

BENEFICIAR:
S.C. PARAL DISTRIBUTION S.R.L.