

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

MEMORIU GENERAL
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 |

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 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, parcuri 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: parcuri, platforme si alei ce asigura accesul auto si pietonal la constructia propusa si locuintele colective din vecinatate. Zona de studiu se propune a fi delimitata astfel:

- la N - teren Municipiul Piatra Neamt
- la E - teren Municipiul Piatra Neamt si bloc C4
- la S si V - teren Municipiul Piatra Neamt si bloc C3.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z. in zona nu au fost intocmite alte studii. Documentatia a avut la baza PUG-ul municipiului Piatra Neamt, documentatia cadastrala, certificatul de urbanism nr. 205 din 13.03.2024 si studiul topografic. Pentru desfiintarea constructiilor de pe amplasament a fost emisa autorizatia de desfiintare nr. 531 din 27.11.2018.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona din care face parte amplasamentul are un caracter predominant rezidentiala cu locuinte colective cu regim de inaltime P+4E. La parterul acestor blocuri functioneaza numeroase cabinete, birouri, sedii de firma, etc.

Prin programul de dezvoltare urbana aprobat si derulat, terenurile din vecinatatea zonelor rezidentiale au capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice si juridice in vederea achizitionarii de terenuri si desfasurarii de investitii in constructii.

In prezent se preconizeaza dezvoltarea unor noi constructii destinate locuirii (inclusiv temporare) cu dotarile aferente.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de S a municipiului Piatra Neamt in zona adiacenta Bulevardului 9 Mai, in spatele blocului C3 (acesta avand directa legatura cu bulevardul).

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 1 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul bulevardului 9 Mai si strazilor adiacente acestuia si transport local in functiune tot pe b-dul. 9 Mai.

Zona beneficiaza in prezent pe langa echiparea tehnico-edilitara si de dotari socio-culturale existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in partea joasa a municipiului Piatra Neamt, in apropierea albiei raului Bistrita. Nu prezinta ape subterane de suprafata, conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice. Terenul nu prezinta perspective interesante asupra culmilor muntoase din zona deoarece este inconjurat de blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban si interurban de calatori pe drumul modernizat - b-dul. 9 Mai.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retea majora a municipiului fiind asigurata de intersectia dintre bulevardul 9 Mai cu bulevardele M. Eminescu, Republicii si strazile Dimitrie Leonida, Ozanei si Locotenent Draghiescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri destinate locuirii si functiunilor complementare. Intre cele doua functiuni nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din vecinatate a studiului este de locuinte si prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 100% in cazul blocurilor de locuinte colective; fondul construit din aceasta zona este durabil.

2.6. Echiparea edilitara

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara dupa cum urmeaza:

- retea de apa potabila din sursa Piatra Neamt (conform aviz nr. 17926 din 02.10.2023 eliberat de APASERV S.A.);
- retea de canalizare (conform aviz nr. 17926 din 02.10.2023 eliberat de APASERV S.A.);
- retea de distributie gaze naturale (conform aviz nr. 214399166/29.09.2023 eliberat de catre S.C. DELGAZ GRID S.A.);
- retea de alimentare cu energie electrica (conform aviz nr. 1005313502/29.09.2023 eliberat de catre S.C. DELGAZ GRID S.A.);
- retea de telefonie (conform aviz nr. 391 eliberat de catre ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS);
- retea electrica pentru iluminat public.

2.7. Probleme de mediu

- nu exista probleme de mediu cu exceptia unei platforme destinata pubelelor amplasata in vecinatatea amplasamentului, fara acordul beneficiarului.

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru pastrarea functiunii dominante a zonei - rezidentiala cu functiuni complementare, in vederea valorificarii terenului pentru constructii, punct de vedere si al administratiei publice locale interesata in dezvoltarea functionalului din zona studiata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Teritoriul ce urmeza a fi reglementat prin PUZ

Avand in vedere pozitionarea amplasamentului (intre blocuri de locuinte) si vecinatatile acestuia (domeniul public al municipiului Piatra Neamt) se propune ca zona studiata in PUZ sa fie delimitata de blocurile din vecinatatea amplasamentului cu respectarea avizului de oportunitate.

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Din analiza studiilor, avizului de oportunitate si concomitent cu P.U.Z. –ul in lucru rezulta oportunitatea pastrarii zonelor functionale destinate functiunilor complexe, cu cladiri de inaltime de max. P+1E+M, astfel incat sa nu aduca prejudicii insoirii si functionarii locuintelor colective existente in zona. Pentru terenul beneficiarului se va pastra si se va moderniza accesul din coltul de N.

3.2. Prevederile P.U.G.

Certificatul de urbanism nr.205 din 13.03.2024 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 incadrat 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 liberale, 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 insoirii 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 institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; stati 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 provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si 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 - se va realiza un parter degajat in partea de NV a cladirii.

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

Din studiu elaborat si in concordanta cu solicitarea beneficiarilor si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii se propune ca functiunea dominanta a zonei studiate sa se pastreze: CA2 - 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.

INDICATORI URBANISTICI

S teren prop. beneficiar = 480 mp.

S constr. propus = 230 mp.

S desf. propus = 480 mp.

POT max. admis = 60%

CUT max. admis = 1,2

Rgimul de inaltime: P+1E+M

Inaltimea constructiei propuse: Hmax. = 8,00m. la atic si 11,00 m. la coama (de la CTA incinta) fiind conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate.

Conform avizului de oportunitate, aliniamentele obligatorii sunt:

- 5,00 m. fata de limitele de proprietate dinspre NV si SE
- 2,50 m. fata de limitele de proprietate dinspre SV.

Respectand aliniamentele din avizul de oportunitate rezulta ca cladirea propusa se va afla la urmatoarele distante fata de constructiile invecinate:

- cca. 8,40 m. fata de fatada de SE a blocului C3
- cca. 9,50 m. fata de fatade de NE a blocului C3
- cca. 20,70 m. fata de fatada de NV a blocului C4.
- cca. 26,10 m. fata de fatada de SV a blocului C1.

Avand in vedere ca inaltimea la streasina propusa este de 8m. este evident faptul ca distanta dintre constructia propusa si pana la cea mai invecinat bloc este mai mare decat inaltimea, deci cladirea propusa nu va umbri blocurile din vecinatate.

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 existenta 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 agrementate 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. Se propune relocarea platformei destinata amplasarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere (conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE si conditiilor din avizul de oportunitate): platforma se va reloca in dreptul calcanului blocului A2 respectand distanta de 10m.pana la ferestrele locuintelor.

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 conducta 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 agrementate 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 temporare sau birourilor, 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 suprateran 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, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la reseaua de canalizare; platforma va fi dotata cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor. Se va avea in vedere ecologizarea zonei dupa desfiintarea platformi/fundatiilor existente.

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 apartinand Primariei Municipiului Piatra Neamt. Se va avea in vedere ca gradul de insorire ale blocurilor din vecinatate 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.

Se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi; terenul ce nu va fi acoperit de constructii/platforme/ spatii de circulatie va fi plantat cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor realiza perdele de protectie ecologica intre constructia propusa si zonele rezidentiale adiacente.

Constructia propusa va avea o arhitectura contemporana si va fi realizata din materiale de calitate:

- structura din beton armat;
- 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.

Pe terenul apartinand domeniului public amplasat in partea de NE a amplasamentului se propune realizarea unui trotuar si a unui spatiu verde. Trotuarul va facilita circulatia pietonilor din parcare la locuintele din vecinatate.

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

Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea constructiei propuse exista o platforma din beton pentru depozitarea gunoiului menajer si a deseurilor. Aceasta va fi relocata in dreptul calcanului blocului A2 respectand distanta de 10m. pana la ferestrele locuintelor. Noua platforma va fi marita astfel incat sa preia si deseurile generate de constructia propusa. Platforma va fi impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la reseaua de canalizare menajera din zona.

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, beneficiarul impreuna cu constructorii vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiei 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

- beneficiarul va respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarul va aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si va 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, relocarea platformei destinata pubelelor si reconfigurarea spatiilor de parcare.

4. CONCLUZII

Principale prioritati de interventie constau in stabilirea unor conditii de construire pentru realizarea unei constructii cu regimul max. de inaltime 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.

Intocmit
Arh. R. FODOR