

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

STUDIU DE OPORTUNITATE
P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU BIROURI SI
SPATII PRESTARI SERVICII

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-----------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU BIROURI SI SPATII DE PRESTARI SERVICII |
| - Beneficiar | - S.C. NATURAL IMPACT PROIECT S.R.L. prin |
| - Amplasament | - str. Decebal, nr. 37, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa reprezentant | - sat Cazaci, com. Tarcau, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 013/2024 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului - S.C. NATURAL IMPACT PROIECT S.R.L, terenul in suprafata masurata de 302 mp. situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi destinat construirii unei locuinte cu spatii de birouri si spatii de prestari servicii la parter; constructia propusa va avea un regim de inaltime P+2E 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. Zona de studiu se propune a fi delimitata astfel:

- la NE - teren Municipiul Piatra Neamt - parcare si alea circulatiei auto
- la SV si S - fatade blocuri 16 si 17 (NC 50408 SI NC 50029)
- la V si E - teren Municipiul Piatra Neamt - spatii verzi.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z. în zona au fost întocmite alte studii de urbanism. Documentația a avut la bază PUG-ul municipiului Piatra Neamț, documentația cadastrală, certificatul de urbanism nr. 414 din 07.05.2024 și studiul topografic. Pentru realizarea unui bloc de locuințe a fost emisă autorizația nr. 6 din 09.01.2019 pe baza căreia s-au realizat fundațiile existente. Lucrările au fost suspendate datorită litigiului din dosarul nr. 123/103/2019 la Tribunalul Neamț, încheiat cu anularea actului administrativ.

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. La parterul acestor blocuri (amplasate pe bulevardul Decebal) funcționează numeroase spații comerciale, unități de alimentație publică, bănci, sedii de firmă, etc.

Prin programul de dezvoltare urbană aprobat și derulat, terenurile libere din vecinătatea zonelor rezidențiale au capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice și juridice în vederea achiziționării acestora și desfășurării de investiții în construcții. În acest sens în zona au apărut 3 construcții (plombe) noi realizate în baza unui PUZ. Totodată, în zona adiacente unele apartamente amplasate la parter au început să fie transformate în birouri, sedii de firmă, etc.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona în studiu se află situată în partea de SV a municipiului Piatra Neamț în zona adiacentă Bulevardului Decebal, în spatele blocului I4 (acesta având directă legătură cu bulevardul).

Fără de centrul municipiului se află o distanță de cca. 1 km având asigurată în prezent echiparea tehnico-edilitară în lungul bulevardului Decebal și strazilor/aleilor adiacente acestuia și transport local în funcțiune.

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. Nu prezintă ape 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. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban si interurban de calatori pe bulevardul Decebal.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in reseaua majora a municipiului fiind asigurata de intersectia dintre bulevardul Decebal cu bulevardul Republicii.

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;
- retea de canalizare;
- retea de distributie gaze naturale;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telefonie;
- 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.

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Din analiza terenului si concomitent cu P.U.Z. –ul in lucru rezulta oportunitatea pastrarii zonelor functionale destinate locuintelor medii cu functiuni mixte, cu cladiri de inaltime de max. P+3E, astfel incat sa nu aduca prejudicii insoririi si functionarii locuintelor colective existente in zona. Pentru terenul beneficiarului se propune pastrarea accesului propus in autorizatia anterioara.

3.2. Prevederile P.U.G.

Certificatul de urbanism nr.414 din 07.05.2024 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. 2- Precista, functiunea dominanta - rezidentiala, Subzona L3 - subzona locuintelor colective medii cu P+3E - P+5E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate.

- **Utilizări admise:** locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico- edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- **Utilizări admise cu condiționări:** locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; se admit accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective existente P+4 niveluri, conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit functiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul, cu următoarele condiții: cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,0 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari; se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste 40-70 apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent, si la.alte etaje.se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

- **Utilizări interzise:** se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2 (Utilizări admise cu condiționări); se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizării pentru depozite, alimentație publică, comerț, prestări servicii, în spații de locuit. Se interzic următoarele lucrări :construcții pentru activități productive;curățătorii chimice;construcții provizorii de orice natură depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze; stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea joasă a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale a municipiului. Chiar dacă de pe b-dul. Decebal există perspective interesante către culmea Cozla, amplasamentul nu beneficiază de vizibilitate către acesta.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită din punct de vedere al circulației de existență Bulevardului Decebal cu 2 benzi de circulație/sens și de aleile de legătură cu acesta.

În zona adiacentă zonei studiate funcționează deja rețeaua de transport auto locală care are capacitatea de a prelua surplusul de călători generat de dezvoltarea urbană din zonă.

Construcția propusă va avea o capacitate de 1apartament (dezvoltat la etajul 1 și 2) destinat unei singure familii și două spații destinate unui birou și unui spațiu de prestări servicii - amplasate la parter; clădirea va fi prevăzută cu spații de parcare proprii în incintă.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din studiu elaborat și în concordanță cu solicitarea beneficiarilor și cu programul de dezvoltare urbană a municipalității se propune ca funcțiunea dominantă a zonei studiate să se pastreze: rezidențială, Subzonă L3 - subzonă locuințelor colective medii cu max. P+3E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Se vor considera loturi construibile numai pecelele care respectă următoarele condiții:

- front la strada de min. 8 m. pentru cladiri insiruite si min. 12 m. pentru cladiri izolate sau cuplate;
- adancime de min. 12m pe cel putin o latura;
- suprafata minima a parcelei de 150mp. pentru cladiri insiruite si respectiv, de min. 200 mp. pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

INDICATORI URBANISTICI

S teren prop. beneficiar = 302 mp.

S constr. propus = 120 mp.

S desf. propus = 360 mp.

POT max. admis = 70% (locuinte cu functiuni mixte)

CUT max. admis = 1,6

Rgimul max. de inaltime: P+2E

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 descincarilor 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.

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, birourilor si spatiilor de prestari servicii, 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.

Zona destinata parcarilor va fi supraterana, aceasta fiind separata 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 insoirirea pe o durata minim de 1 ora si jumatate 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.

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.

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. Daca va fi necesar, aceasta va fi relocata pentru a respecta distanta de 10m. pana la ferestrele locuintelor. Daca va fi necesar, 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, eventual 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+3E.

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