

STUDIU DE OPORTUNITATE
P.U.Z. STR. PEPINIEREI - PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL DE LOCUINTE COLECTIVE CU MENTINEREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA C.U. NR. 873 DIN 11.10.2022 |
| - Beneficiar | - S.C. MOLDOCOR S.A. prin MIHAI BATRANU |
| - Amplasament | - str. Pepinieriei, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - b-dul. Decebal, nr. 73, Piatra Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 016/2022 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, terenul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi amenajat si destinat realizarii unui ansamblu de locuinte colective; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde foste terenuri agricole proprietate privata care sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt. Dupa dezvoltarea urbana generata de extinderea intravilanului din zona adiacenta si construirea de locuinte si sedii de firme, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii studiului de oportunitate pentru P.U.Z.- str. Pepinieriei, atat zona in studiu cat si cea din vecinatate au mai fost studiate la nivel de plan urbanistic zonal; in baza acestor lucrari au fost elaborate si aprobate lucrari de proiectare a unor locuinte individuale si colective.

Conform certificatului de urbanism nr. 822 din 10.10.2024, terenul beneficiarului se afla in UTR8 - functiunea dominanta rezidentiala, subzona M1a mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltimi maxime de P+4E-P+10E, cu accente mai inalte.

In baza acestor lucrari au fost elaborate, aprobate si finalizate atat lucrari de proiectare de locuinte cat si de extindere a retelelor de alimentare cu apa si canalizare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Anterior dezvoltarii urbanistice, zona avea un caracter preponderent de productie agricola cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbana aprobat si derulat, zona a 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 ansamble de locuinte cu dotarile aferente si a unor zone destinate comerului si serviciilor.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de N-NE a municipiului Piatra Neamt in continuarea strazii Pepinierei ce se intersecteaza direct cu str. Poiana Teiului care la randul ei se intersecteaza cu strada 1 Decembrie 1918, acesta avand rolul de sosea de centura a municipiului Piatra Neamt, facand legatura intre directiile Bacau, Bicz cu Tg. Neamt.

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 3,0 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazilor Pepinierei si Poiana Teiului si transport local in functiune pe str. 1 Decembrie 1918.

Deoarece se afla la confluenta a doua cartiere zona beneficiaza si de dotari socio-culturale existente (scoala, dispensar, spatii de cult, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in partea de ses a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de teren arabil. Terenul din nu prezinta ape subterane de suprafata (exceptie facand terenul din vecinatate, in partea de NV a amplasamentului - paraul Potocina), conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban. Nu prezinta necesitati de modernizare avand asigurata fluenta circulatiei auto.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de intersectia cu strada 1 Decembrie 1918.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri agricole a caror functiune este mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltimi maxime de P-P+4E-P+10E, cu accente mai inalte. Intre functiunile din zona nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din imediata vecinatate a studiului este de locuinte; fondul construit din aceasta zona este durabil, constructiile din aceasta zona fiind in executie sau finalizate in ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitara

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

- retea de apa din sursa Piatra Neamt - pe str. Pepinierei
- retea de canalizare menajera pe str. Pepinierei;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu exista probleme care sa afecteze factorii de mediu. In prezent locuintele din zona studiata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt.

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru modificarea 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

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare si concomitent cu P.U.Z. -ul in lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale de locuire concomitent cu crearea unor circulatii si spatii verzi si de parcare, in mod controlat si in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatia PUZ.

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. nr. 74/06.03.2019, imobilele sunt incadrate in UTR 8 -functiunea dominanta rezidentiala, subzona M1a mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte si inaltimi maxime de P+4E-P+10E, cu accente mai inalte; Utilizari admise: institutii, servicii publice de nivel municipal sau de cartier, lacasuri de cult; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; instituti/bancare; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; comerț cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc; parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, blocuri locuinte cu partiu obișnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă; se admit accentele înalte condiționat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați; Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități industriale și prestări servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor; depozitare en gros; stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățătorii chimice cu excepția celor ecologice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 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

Zona studiată implică dezvoltarea urbană în partea de N-NE a municipiului Piatra Neamț având facilități în dezvoltare datorită existenței căilor de comunicații modernizate și existența rețelelor tehnico-edilitare și posibilitatea extinderii acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și intruneste condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale a municipiului. Există posibilitatea valorificării cadrului natural specific zonei de munte deoarece zona oferă perspective interesante asupra culmilor Pietricica și Cozla.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită din punct de vedere al circulației de existența drumului modernizat cu două benzi de circulație – str. Pepinierei. Se preconizează extinderea rețelelor de circulație în zona atât prin extinderea străzilor Pepinierei și Poiana Teiului cât și prin crearea unor drumuri în incintă.

În zona adiacentă - pe strada 1 Decembrie 1918 - funcționează rețeaua de transport auto locală; există posibilitatea preluării surplusului de călători generat de dezvoltarea urbană din zona.

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

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipalității rezultă ca funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire urmata de subzone complementare (spații verzi și circulații auto și pietonale).

Pentru locuintele propuse pe terenul S.C. MOLDOCOR S.A. regimul de inaltime max. admis este P+2E; totodata se vor crea loturi din destinate locuintelor, spatiilor verzi si circulatiilor auto si pietonale.

Se propune rezlizarea a 16 locuinte colective cu suprafete construite la sol de cca. 260 mp./unitate si un regim de inaltime P+1E (max. P+2E). Drumul propus in incinta proprietatii va avea o latime de cca. 6m. si va fi marginit de doua trotuare cu latimea de min. 1 m. Drumurile propuse in incinta permit circulatia masinilor de interventie. Totodata se vor prevedea spatii de parcare pentru toate apartamentele. Pentru constructiile ce urmeaza a fi realizate se propune un aliniament de cca.5 m. fata de circulatiile auto propuse. In zona se vor propune si spatii conexe functiunii de locuire: comert si servicii.

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 6,6.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei (lucrari autorizate in curs de derulare) rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se va realiza printr-un racord, camin de bransament prevazut cu un contor din retea publică de apa potabila de pe str. Plantelor.

Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strada Plantelor.

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

- Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din retea prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii 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 obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice murale alimentate cu gaz metan de la retea existenta in zona.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic s-au ales tipurile de radiatoare, astfel incat s-a optat pentru radiatoare tip panou din otel de dimensiuni corespunzatoare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatia interioara de incalzire se realizeaza in sistem bitubular, cu conducte montate aparent si in pardoseala in zona usilor. De asemenea la subtraversari conductele se vor monta sub sapa de egalizare, in tub de protectie. Distributia se va realiza prin ramuri ce pleaca dintr-un distribuitor-colector ce va fi amplasat in centrala termica.

Conductele de distributie vor avea panta de 3% spre centrala termica. Golirea instalatiei se va face prin robinete de golire prevazute cu furtun de cauciuc, care va goli instalatia de agent termic.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanul va avea functionare cu combustibil gazos si va 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 cosului de fum.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare de gaze naturale 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 de la reseaua de gaz 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 (daca vor fi solicitari in acest sens).

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 obiectivului proiectat exista retea publica de canalizare menajera.

Colectarea apelor uzate menajere in interiorul proprietatii beneficiarului se va realiza printr-o retea de canalizare exterioara executata din teava PEHD spre retea de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta ape str. Pepinierii.

Apele uzate menajere se pot deversa direct in retea 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.

Traseea 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 gaze naturale si 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 cosului de fum.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

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

Inchiderile exterioare ale cladirilor propuse vor fi realizate din zidarie de caramida, B.C.A, panouri din lemn sau in sistem mixt – zidarie si lemn. Acest lucru impreuna cu tamplaria din PVC cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru viitorii locuitori cat si pentru vecini.

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. Platformele vor fi prevazute cu sifoane de scurgere si vor fi racordate la reseaua de canalizare.

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 proprietati particulare si un drum de acces aflat in continuarea strazii Pepinierii; se propune construirea unor trotuare adiacent drumului de acces si extinderea cisculatiilor auto si pietonale in incinta proprietatii. Se vor prevedea locuri de parcare, spatii de joaca si spatii verzi in conformitate cu legislatia in vigoare. Se va avea in vedere prezenta liniei aeriene de inalta tensiune si se vor amplasa obiectivele in conformitate cu studiul de solutie si avizele ce se vor obtine.

Prin amplasamentul sau, investitia nu aduce prejudicii locatarilor existenti in zona si nici obiectivelor de interes public.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea locuintelor propuse vor fi prevazute platforme din beton pentru depozitarea gunoiului menajer si a deseurilor. Acestea se vor depozita in containere metalice tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarii vor incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton si mase plastice.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul;

Lucrari de refacere a amplasamentului

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarul impreuna cu constructorul 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 (conform proiect) 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.

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 cai de circulatie si extinderi de retele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zona, 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.

Principalele prioritati de interventie constau in realizarea locuintelor propuse si realizarea cailor de circulatii si echipare tehnico-edilitara. In cazul in care fata de propunerile formulate prin P.U.Z. exista solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul.

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 al echiparii tehnico-edilitare si a obiectivelor propuse.

Intocmit
arh. R. FODOR