

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

STUDIU OPORTUNITATE
P.U.Z. STR. CALISTRAT HOGAS - PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU INGRIJIRE CORPORALA/BIROURI |
| - Beneficiar | - S.C. METALS SUPPLY CONSULTING S.R.L.
prin Vadureanu Florin |
| - Amplasament | - str. Calistrat Hogas, nr. 3, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - str. Drumul Gura Crivatului, nr. 26, bl. Tronson I, et. P,
ap. 2, mun. Bucuresti |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 029/2024 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, imobilul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi eleberat de constructii, amenajat si destinat realizarii unei cladiri destinata in principal unor acticitati de ingrijire corporala si birouri; constructia si amenajarile se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri proprietate privata care sunt situate in zona centrala a municipiului Piatra Neamt. Dupa dezvoltarea urbana generata de extinderea intravilanului si construirea de locuinte si amenajarea de spatii comerciale, birouri si cabinete in zona din vecinatatea proprietatii studiate, 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. Calistrat Hogas, zona nu a mai fost studiata la nivel de plan urbanistic zonal; in directa vecinatate a amplasamentului se afla monumentul istoric "Casa memoriala Calistrat Hogas" inscris in Lista monumentelor istorice COD LMI NT-II-m-B-10565.

Conform certificatului de urbanism nr. 914 din 12.11.2024, imobilul proprietate a beneficiarului este încadrat conform PUG în UTR 1-Zona Centrală funcțiunea dominantă instituită, servicii publice de interes general și rezidențială, CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Anterior dezvoltării urbanistice, zona avea un caracter preponderent de locuire cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbană aprobat și derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice și juridice în vederea achiziționării de imobile și desfășurării de investiții în construcții și schimbări de destinație din locuințe în spații comerciale, birouri, cabinete, etc.

În prezent se preconizează dezvoltarea unor noi clădiri destinate locuințelor individuale cu dotările aferente și a unor zone destinate comerțului și serviciilor.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona în studiu se află situată în partea centrală a municipiului Piatra Neamț pe strada Calistrat Hogas ce se intersectează în vecinătatea amplasamentului direct cu bulevardul Republicii și cu str. Duraului (ce comunică la rândul ei direct cu bulevardul Decebal), acestea având rolul de circulații majore în municipiului Piatra Neamț, făcând legătura între direcțiile Bacău, Bicăz, Tg. Neamț și Roman.

Amplasamentul are asigurată în prezent echiparea tehnico-edilitară în lungul străzii Calistrat Hogas și transport local în funcțiune pe bulevardele Republicii și Decebal.

Deoarece se află în zona centrală, zona beneficiază și de dotări socio-culturale existente (școală, dispensar, spații de cult, teatru, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având destinația de curți-construcții. Terenul din nu prezintă ape subterane de suprafață, condițiile geotehnice fiind favorabile construirii și nu reprezintă pericol privind riscurile naturale și biologice.

2.4. Circulația

Circulația în zona este asigurată prin transport auto urban. Nu prezintă necesități de modernizare având asigurată fluenta circulației auto.

Rețeaua stradală existentă poate prelua surplusul de trafic preconizat, descărcarea în rețelele majore ale municipiului fiind asigurată de intersecția cu bulevardul Republicii.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai imobile a caror functiune este mixta, cu cladiri avand regim de construire P - P+3E.

Zona din vecinatate a studiului este de locuinte si functiuni complementare cu regim max. de inaltime P+10E; fondul construit din aceasta zona este durabil, constructiile din aceasta zona fiind fie de la sfarsitul sec. XIX 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. Calistrat Hogas;
- retea de canalizare menajera pe str. Calistrat Hogas;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan.

Imobilul este racordat in prezent la toate retelele de utilitati.

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 modificari in vederea valorificarii imobilelor pentru constructii sau amenajarii de spatii destinate serviciilor si comertului, 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 vor face 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, imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1-funcțiunea dominantă: institutii, servicii publice de interes general si rezidențială (CA2) subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Utilizări permise: se 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; servicii de formare informare; biblioteci, mediateci: institutii publice, unitati de invatamant si unitati pentru sanatate, poșta și telecomunicații (releu infastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție: expoziții, galerii de artă: servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă: casino, dancing, 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; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesioni libérale: parcaje multietajate de descongestionare a circulației în 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 înalte condiționat de asigurarea însoririi construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros, depozitarea pentru vanzare 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.

Zona studiata implica dezvoltarea urbana in ona centrala a municipiului Piatra Neamt avand facilitati in dezvoltare datorita existentei cailor de comunicatii modernizate si existenta retelelor tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamt si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se in conditiile climatice generale a municipiului. Exista posibilitatea valorificarii cadrului natural specific zonei de munte deoarece zona ofera perspective interesante asupra culmilor Pietricica si Cozla.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta drumului cu sens unic, initial cu doua benzi de circulatie si ulterior transformat cu o banda de circulatie si cu spatii de parcare – str. Calistrat Hogas.

In zona adiacenta - pe bulevardul Republicii - functioneaza retea de transport auto locala; exista posibilitatea preluarii surplusului de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

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

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipalitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei va fi de locuire urmata de subzone complementare (spatii verzi si circulatii auto si pietonale).

Pentru constructia propusa pe terenul S.C. METALS SUPPLY CONSULTING S.R.L. regimul de inaltime max. admis se propune de P+2E; totodata se vor crea spatiile verzi si circulatiile auto si pietonale.

Se propune realizarea unei cladiri dezvoltate in trepte de P la P+2E. Astfel, catre str. Calistrat Hogas se va prevedea un corp de cladire dezvoltat pe parter; restul cladirii va fi P+1E cu accent de P+2E. Cladirea propusa va fi adosata calcanului locuintei de pe latura de NV (prop. NC 55879), fara a afecta insoirea si structura acesteia.

Accesul auto se va realiza in coltul de NE a proprietatii; accesul pietonal se va face de pe latura de N a proprietatii. Parcarile vor fi in numar de cca. 6 si se vor amplasa pe terenul beneficiarului.

Se propune ca procentul de ocupare al terenului din zona studiata sa fie de max. 70%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 4,2.

S teren (din acte)= 385 mp.

S teren (din masuratori)= 369 mp.

S constr. propus = cca. 154 mp.

S desf. propus = cca. 360 mp.

POT rezultat = 41,73%

CUT rezultat = 0,97

POT max. propus = 70%

CUT max. propus = 4,2

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 obiectivului - racord existent pe str. Calistrat Hogas; se va revizui racordul daca va fi cazul.

Canalizarea menajera si pluviala

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

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 sau catre canalizarea pluviala de pe str. Calistrat Hogas.

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

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua 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 reseaua existenta in zona.

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 existenta pe str. Calistrat Hogas;

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 (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 reseaua de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe str. Calistrat Hogas.

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 si catre canalizarea pluviala din zona.

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 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 (locuinte), str. Calistrat Hogas si monumentul istoric "Casa memoriala Calistrat Hogas" inregistrat in Lista monumentelor istorice COD LMI NT-II-m-B-10565; se vor prevedea locuri de parcare si spatii verzi in conformitate cu legislatia in vigoare; se va avea in vedere ca noua constructie propusa a se alina la calcanul locuintei cu NC 55879 sa nu afecteze structural aceasta locuinta; totodata vor fi respectate normele de insusire si codul civil.

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 gunoaielor menajere 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 gunoai 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 demolarea unor cladiri si edificarea unei cladiri destinate serviciilor, realizarea circulatiilor in incinta si echiparea tehnico-edilitara. In cazul in care fata de propunerile formulate prin P.U.Z. exista solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul.

Intocmit
Arh. R. FODOR

