

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

MEMORIU DE URBANISM
P.U.Z. STR. FERMELOR - PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE PUZ IN VEDEREA LOTIZARII SI CONSTRUIRII |
| - Beneficiar | - |
| - Amplasament | - str. Fermelor, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Adresa beneficiarului | - str. Ana Ipatescu, nr. 6, bl. A14, sc. D, et. 3, ap.75, mun. Piatra Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 022/2024 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborarii P.U.Z., zona a mai fost studiata la nivel de plan urbanistic general PUG -documentatie de urbanism nr. 24/2005-2018 aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019. Potrivit acestuia imobilele sunt incadrate in UTR9 - functiune dominanta rezidentiala, subzona L1c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite si M1b - subzona mixta cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înălțimi maxime de P+2^E.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Anterior dezvoltarii strazilor Fermelor si str. Calugarului, 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 ansambluri de locuinte cu dotarile aferente si a unor zone destinate comerțului si serviciilor.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de NE a municipiului Piatra Neamt intre strazile Fermelor si Calugarului, cu accesul principal de pe str. Fermelor care joaca rolul de sosea de centura a municipiului Piatra Neamt, acasta facand legatura intre directiile Bacau, Bicz cu Roman, Tg. Neamt.

Fata de centrul municipiului se afla o distanta de cca. 3,5 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazilor Calugarului si Fermelor si transport local in functiune pe str. Fermelor - la intersectia cu str. Marasesti si str. Mihai Viteazu.

Deoarece se afla la confluenta a trei cartiere (Darmanesti, Ciritei, Gara Veche) zona beneficiaza si de dotari socio-culturale existente in aceste cartiere (scoala, dispensar, spatii de cult, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in partea de deal a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de teren arabil si o usoara panta ascendenta de la E catre V. Nu prezinta ape subterane de suprafata, 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. Strazile Calugarului si Fermelor nu necesita lucrari de modernizare (largire si asfaltare).

Reteaua stradala existenta in zona poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de intersectia cu strada Fermelor; aceasta se intersecteaza printr-un pasaj denivelat cu strada Mihai Viteazu si printr-un sens giratoriu cu b-dul. Traian.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona de studiu se afla amplasate numai terenuri a caror destinatie este de locuinte cu regimul de inaltime P-P+2E. Intre functiunile din zona nu exista relatii de interferenta care sa aduca disfunctionalitati.

Zona din vecinatatea studiului este de locuinte si prezinta un grad de ocupare a terenului de max. 40%; 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. Fermelor si str. Calugarului;
- retea de canalizare menajera existenta - pe str. Fermelor si str. Calugarului;
- 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 invecinata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt.

2.8. Optiuni ale populatiei

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru lotizari 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 elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z. -ul in lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale de locuire concomitent cu crearea unor lotizari (pentru locuinte si drumuri acces) in mod controlat si in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatia PUZ.

3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. Nr. 74 din 06.03.2019 incadreaza zona in UTR9 - Pietricica - functiunea dominanta rezidentiala, subzona L1c, - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

Zona studiata implica dezvoltarea urbana in partea de NE a municipiului Piatra Neamt avand facilitati in dezvoltare datorita existentei cailor de comunicatii si existenta retelelor tehnico-edilitare si posibilitatea extinderii acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de deal 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 Cernegura.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta strazilor Fermelor si Calugarului. Se preconizeaza extinderea retelelor de circulatie in zona prin prin crearea unei noi strazi de deservire cu sens unic de circulatie (de pe strada Calugarului catre Strda Fermelor) cu 3,6m. latime, trotuare de min. 1m. latime si degajamente; aceasta strada va face legatura intre strazile Fermelor si Calugarului.

Se va asigura racordarea urbanistica fluenta a subzonei noi edificabile la subzona constructiilor existente, prin solutii de continuare a circulatiei pietonale, si accese auto. In acest sens se vor racorda trotuarele priopuse cu cel de pe strada Calugarului; totodata se va racorda drumul propus cu strazile Calugarului si Fermelor; racordarea se va face cu raze de 6m; pentru racordarea la str. Fermelor se va obtine acordul proprietarului cu NC68288, daca va fi cazul.

In zona adiacenta - pe strada Fermelor - functioneaza reseaua de transport auto locala; exista posibilitatea preluarii surplusul 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 municipitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei se va pastra cea rezidentiala. Documentatia se va realiza pentru proprietatea specificata in certificatul de urbanism nr. 582 din 08.07.2024; se va propune pastrarea subzonei L1c - locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime max. P+2E - si a subzonei M1b – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înălțimi maxime de P+2^E.

Terenul cu suprafata de 4700 mp. cu nr. cadastral 55242 înscris în C.F.nr. 55242 este proprietatea Rusu Vasile, conform Extras de Carte Funciară nr. 31702 din 12.06.20924. Pentru acest teren se propune realizarea operatiunilor de lotizare astfel:

- lot 1 - drum acces cu sens unic (din strada Calugarului catre strada Fermelor) de cca.. 3,6m. latime, trotuare de min. 1,0m. latime in zona destinata noilor locuinte si 2 degajamente de de 12x2,5m;
- loturile 2-7 - loturi destinate locuintelor amplasate de o parte si de alta de-a lungul drumului de acces propus (lot 1).

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 40%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 0,8 pentru constructii P+1E sau CUT=1,2 pentru cladiri de P+2E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 7,00 m. la cornisa/atic si 9,5m. la coama (pentru P+1E de la CTA incinta) si 10m. la cornisa/atic si 12,5m. la coama (pentru P+2E de la CTA incinta) fiind conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate, tinandu-se seama si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie. Sunt admise locuintele cu regimul de inaltime P+2E+M in conformitate cu art. 21 alin.(4) lit. a1 din Legea nr. 50/1991 republicata, cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata locuintei.

Cladirile se vor retrage obligatoriu fata de aliniament cu o distanta de min 5,00m. (conform plansei de reglementari urbanistice) pentru a permite in viitor parcare in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori in gradina de fatada, fara riscul de deteriorare a gardurilor si a trotuarelor de protectie; totodata cladirile se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu min. 3,00m; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,00m.

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 de pe str. Calugarului sau Fermelor (extindere retea).

Canalizarea menajera si pluviala

Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strazile Fermelor si Calugarului; se va extinde reseaua catre zona studiata si se va realiza statie de pompare daca va fi necesar.

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 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 sau a unor pompe de caldura.

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

conducele 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.

Conducele 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/pompa de caldura amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. 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 agumentate 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;

Instalatiile de iluminat public - se vor realiza de la reseaua propusa; stalpii de iluminat vor fi amplasati fie la limita dintre trotuar si loturile destinate locuintelor (montaj pe gard) sau in totalitate pe loturile destinate locuintelor. Stalpii de iluminat stradal nu vor afecta latimea trotuarului propus.

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 (se va extinde reseaua existenta pe strazile Calugarului si Fermelor).

Colectarea apelor uzate menajere in interiorul proprietatii beneficiarului se va realiza printr-o retea de canalizare exterioara executata din teava PEHD 200, Pn4 spre reseaua de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt.

Apele uzate menajere se pot deversa direct in reseaua de canalizare, incarcările acestora nedepasind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Executia conductelor de canalizare, se va face cu panta spre strada Fermelor; totodata evacuarea apelor menajere se poate face si prin pompare catre str. Calugarului.

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 gaze naturale si dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate 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, pompe de caldura, 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/AL 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 amplasate in incinta proprietatilor/loturilor propuse. 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 strazile Fermelor si Calugarului.

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

Gospodaria 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.

Gospodaria 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, dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi;

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarii locuintelor vor respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;
- beneficiarii vor aloci anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si vor 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 studiu 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 lotizarii, a locuintelor propuse si realizarea cailor de comunicatii si echipare tehnico-edilitara.

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

