



PIATRA NEAMT, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

MEMORIU DE URBANISM

P.U.Z. STR. ORHEI, PIATRA NEAMT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - CONSTRUIRE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA P+2^E IN CONSOLA - SEDIU BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, FARMACIE, CABINETE MEDICALE, LABORATOARE ANALIZE MEDICALE |
| - Beneficiar | - IODIMED s.r.l. P. Neamț |
| - Amplasament | - P. Neamț, str. Orhei f. nr. 12 |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 550-24A/2014 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, imobilul situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, str. Orhei, urmează a fi destinat amplasării unei construcții cu regim de înălțime P+2^E în consola, cu destinația de sediu birouri, spații comerciale, farmacie, cabinete medicale, laboratoare analize medicale, împreună cu spațiile anexe necesare.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate construcțiilor pentru sănătate și comerț-servicii, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se află în proprietate privată.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.UG. mun. P. Neamț, P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 342/2010, P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 347/2007 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 207/2008.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu geotehnic și topo).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate

Teritoriul studiat se afla situată în zona central-estică a municipiului Piatra Neamț, fiind delimitat la vest de str. Orhei.

2.2. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism nr. 596/25.09.2014 imobilul se afla situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț UTR nr. 23, subzona constructiilor pentru sănătate, cu accese pietonale și parcaje. Folosința actuală a terenului este carosabil.

În prezent, arterele principale ale municipiului se remodelează, prin amenajarea spațiilor pietonale și majorarea spațiilor de parcare, reamenajarea spațiilor verzi.

În ultima perioadă se constată un regres al interesului atât pentru spații comerciale cât și pentru servicii, dar intuim ca este o situație temporară datorată condițiilor economice actuale. În viitorul apropiat, mai ales pe arterele pietonale și carosabile majore ale municipiului situația va reveni la normal. Zona în studiu bordează o arteră importantă (str. Orhei) ce face legătura spre Tg. Neamț și Roman.

Apropierea de centrul municipiului și vecinătatea cu zona construcțiilor pentru sănătate o face interesantă din punctul de vedere al investițiilor în acest domeniu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se afla în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având folosința de carosabil (spațiu parcare). Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale (conform studiului geotehnic, terenul prezintă stabilitate generală și locală).

Din punctul de vedere al florei și vegetației zona de intravilan studiată are un microclimat în care predomină vegetația plantată artificial (arbori, arbuști, gazon, flori de cultură).

Clima este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stînișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). În acest culuar este așezat municipiul Piatra Neamț. Temperatura medie anuală este de 8 grade C. Volumul mediu al precipitațiilor este de 750mm/mp. Numărul mediu al zilelor cu soare de 67%. Numărul mediu de zile cu precipitații lichide este de 106,3 zile/an, iar precipitațiile solide (zăpadă) sunt în medie de 300 ore/an.

Direcția predominantă a vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului este de 3,5m/s.

2.4. Circulația

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Orhei, stradă de categoria I-a cu două benzi de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, modernizată, ce asigură legătura cu zonele comerciale și rezidențiale adiacente, făcând în același timp legătura cu ieșirile spre Tg. Neamț și Roman.

Distribuția circulației auto în zona se face prin strazi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare.

Zona carosabilă și pietonală din imediată vecinătate a investiției propuse este recent modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare, rețeaua strădală existentă putând prelua surplusul de trafic preconizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri cu funcțiunea de comerț-servicii și sanatare. Între aceste funcțiuni nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Între construcții sunt suprafețe de spații verzi și plantate (gazon, flori, arbori și arbuști).

Zona prezintă un grad de ocupare a terenului de max. 40%, fondul construit fiind durabil și parțial reabilitat în ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar după cum urmează :

- rețea de apă;
- rețea de canalizare menajeră și pluvială;
- LEA de 0,4Kw și 20 Kw și LES MT;

- rețea gaze naturale presiune medie;
- rețea electrică subterană iluminat public;
- rețea de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea turistică a municipiului în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător.

○ **Calitatea climatului**

Așa cum s-a prezentat în cadrul articolului 2.3., clima are caracter temperat - continental influențată de relieful montan și specificul culuarului Cracău- Bistrița.

Direcția dominantă a vînturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepărtarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimică Săvinesti, situată spre sud-vest față de amplasamentul studiat, la cca 20 Km.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vînturi puternice).

○ **Calitatea aerului**

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat” de Platforma Industrială Săvinesti. Prin încetarea producției la multe din fabricile acestei platforme, agenții poluanți sunt reduși în prezent față de cele prezentate în studiu. Noxele menționate sunt cele de dioxizi de azot, sulfamoniac .

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehiculelor (CO₂, PbO) ce apare în special în zona arterelor principale de circulație (b-dul Decebal, str. Mihai Eminescu).

○ **Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existînd rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pînzele freatice. Conform studiilor întocmite, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al fiecărui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

○ **Calitatea solului**

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului prin existența unor măsuri urbane de gestionare ecologică a deșeurilor, prin existența rețelei de canalizare, amenajarea spațiilor verzi.

○ **Protecția nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db. Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri și de protecție a construcțiilor pentru sanătate (Spitalul Județean) aflate în vecinătatea str. Orhei.

În prezent, în zona studiată s-au identificat ca eventuale probleme cu impact potențial asupra mediului depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere și amplasarea de construcții neautorizate.

2.8. Opțiuni ale populației

Detinatorii de terenuri din zona optează pentru menținerea funcțiilor actuale în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea municipiului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul în lucru rezultă oportunitatea extinderii zonelor funcționale pentru sănătate și comerț-servicii, controlat și etapizat în baza unor reglementări urbanistice ce fac parte integrantă din documentație.

Din punctul de vedere al încadrării în localitate reglementările vor cuprinde:

- studiul volumetric al obiectivului în concordanță cu urmărirea îmbunătățirii aspectului vizual urban al zonei de proximitate și eventual a completării siluetei de ansamblu a municipiului P. Neamt.

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra circulației zonale se va reglementa îmbunătățirea următoarelor aspecte:

- fluidizarea circulației pe principala arteră de circulație adiacentă: str. Orhei;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- crearea de locuri de parcare pentru public și personal, conf. HGR 525/1996;
- crearea de posibilități de acces pietonal pentru persoanele cu handicap locomotor la funcțiunile publice ale zonei;

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra mediului se va urmări creșterea calității condițiilor de viață urbană pentru locuințele aflate în proximitate prin:

- creșterea calității spațiilor plantate și protecția spațiilor adiacente circulațiilor carosabile și pietonale prin plantații, spații verzi;
- creșterea calitativă a spațiilor publice prin amenajări pietonale și spații verzi;
- păstrarea prin acest tip de reglementări a calității aerului;
- păstrarea indicilor de zgomot urban la nivelul actual, prin utilizarea de utilaje silențioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice, de ventilație a altor surse de poluare sonoră, la distanță față de construcțiile pentru sănătate și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislația în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei construcției propuse se va face în concordanță cu normele de însorire, păstrându-se un procent de însorire de minimum 2 ore pe zi pentru orice construcție existentă în zonă;

Realizarea de funcțiuni, utilizarea de materiale de construcții, dimensionări de fluxuri se vor face în concordanță cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

Se vor mai reglementa următoarele:

- circulația juridică a terenurilor;
- finisaje admise;
- măsuri pentru refacerea spațiilor verzi;
- măsuri pentru protecția mediului;
- măsuri de protecție pentru respectarea normelor sanitare, P.S.I. față de vecinătăți;
- racordul la principalele utilități.
- organizarea lucrărilor de șantier;
- măsuri pentru menținerea în timp a construcțiilor și amenajărilor

Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

3.1.1 Date climatice

Zona de acțiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vantului" - NP - 082 - 2012)

- viteza caracteristica a vantului (avand T=50ani) = 30 m/s
- presiunea de referinta a vantului (avand T=50ani) = 0,50 kPa

Zona de actiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea actiunii zapazii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2012)

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol: $S(0,k) = 2,00\text{KN/mp}$

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2013):

Din punct de vedere seismic, conform zonarii teritoriului Romaniei, perimetrul considerat se incadreaza conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- acceleratia de proiectare a terenului este $ag = 0,25g$
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

Structura geologică:

- 0,00-1,10 m = umplutura (argila cu pietris, bolovanis si alicarie);
- 1,10-6,00 m = pietris cu bolovanis in nisip prafos;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimea de 2,70 m de la CTN;
- $P_{conv}=300 \text{ kPa.}$

3.2. Prevederile P.U.G.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 113/1998 incadreaza zona aflata în studiu în UTR nr. 23, subzona constructiilor pentru sănătate, cu accese pietonale și parcaje. Folosința actuală a terenului este carosabil. Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator și a rețelilor tehnico-edilitare constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se în conditiile climatice generale ale municipiului. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este limitată de prezența construcțiilor adiacente.

Spațiile verzi și plantate afectate vor fi refăcute după terminarea investiției propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Zona carosabilă și pietonală este modernizată si amenajată din punct de vedere al traseului si spatiilor de parcare, nefiind necesare interventii.

În zonă funcționează deja rețeaua de transport auto locală care are capacitatea de a prelua surplusul de călători generat de investitia propusă.

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

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordantă cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbană a municipalitatii rezultă că fuctiunea dominantă a zonei va rămâne de consructii pentru sănătate, urmată de o subzonă complementară destinată serviciilor și comerțului.

Investiția propusă urmărește valorificarea traficului comercial al zonei si vecinatatea cu Spitalul Judetean prin extinderea amplasarea unei constructii cu regim de înăltime $P+2^E$ cu destinatia de sediu birouri, spatii comerciale, farmacie, cabinete medicale, laboratoare analize medicale, împreună cu spațiile anexe necesare.

Amplasarea investitiei preconizate se va realiza pe terenul apartinand domeniului public al municipiului, ulterior obtinerii unui titlu cara sa-i confere beneficiarului dreptul de a construi.

Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **Zona mixta constructii pentru sanatate si comert-servicii „M”** pentru care se propune un regim de inaltime maxim P+2^E;
- **„Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de resedinta si de serviciu necesare conform normativelor in vigoare;
- **„Sv” zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a constructiilor pentru sanatate;

Reglementarile zonale se referă la functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

a) Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil in zona se face prin str. Orhei (adiacent strazii fiind amenajate locuri de parcare de resedinta).
- în zona accesului pietonal la Spitalul Judetean sunt amenajate locuri de parcare cu plată;
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente strazilor existente, impreuna cu aleile de incinta;
- in masura in care se impune, trotuarul din fata constructiei proiectate se va largi prin retragerea parterului, pentru asigurarea gabaritului minim conform normativelor in vigoare.

b) Regimul de înălțime

Pentru construcțiile existente în zonă se pastrează regimul de inaltime existent.

Pentru construcția proiectată cu funcțiuni mixte sănătate si comerț-servicii, regimul de înălțime va fi P+2^E, cu $H_{MAX.ATIC} = 11,50$ m.

c) Finisaje

- finisajele exterioare

Pentru fațade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placări cu piatră naturală/artificială in culori pastelate bej, gri, ocru, conform H.C.L. nr. 498/2008.

- învelitoarea

Învelitoare din tiglă, tablă tip tiglă, culoari maro, gri închis, conform H.C.L. nr. 298/2007.

Colectarea și scurgerea apelor pluviale se va realiza cu ajutorul unui sistem de jgheaburi, burlane si rigole.

d) Volumetrie

Pentru noua constructie se vor realiza volumetrii simple, elegante, în armonie cu celelalte constructii din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcțiuni mai importante.

e) Sistemul de evacuare deseuri.

Pentru întregul ansamblu vor fi realizate conform normelor sanitare și de protecție a mediului, iar debarasarea va fi asigurată prin serviciul de salubritate.

Pentru igienizarea zonei punctul de colectare deșeuri se va realiza cu containere ecologice pe tipuri de deseuri. Platforma de amplasare va fi igienizată zilnic.

BILANȚ TERITORIAL	ha	%
sănătate, comerț-servicii	0,04	16,00
circulații carosabile și pietonale	0,14	56,00
spații verzi	0,07	28,00
TOTAL	0,25	100,00

INDICATORI URBANISTICI

➤ Pentru investitia **SEDIU BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, FARMACIE, CABINETE MEDICALE, LABORATOARE ANALIZE MEDICALE**, beneficiar s.c. **IODIMED** s.r.l. P. Neamț

Indici de control :

- suprafață teren	-	264,00 mp
- Sc proiectată	-	264,00 mp
- Sd proiectată	-	890,00 mp

Pe zone functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate in regulamentul de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării 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.

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona (extinderi 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. Protecția mediului

○ **Calitatea solului**

Prin amplasarea investitiilor preconizate și remodelarea circulației din zonă se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

○ **Protectia nivelului fonic**

Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în paramentrii existenți.

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul căilor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiată obiective de utilitate publică necesare funcționării zonei cu excepția celor legate de racordarea la căile de circulație si amenajarea spațiilor de parcare.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadrează in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt și corespund cu politica de dezvoltare urbană a municipalitatii.

Principale prioritati de interventie constau in realizarea constructiei propuse.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitari care contravin conditiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Este recomandat ca potentialii detinători de terenuri din zonă să asigure finantarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finantare, astfel reducandu-se timpul de executie al obiectivelor propuse.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU