



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“Extidere S+P a spatiului comercial existent, firma luminoasa, racorduri utilitati, cumparare teren” - Bulevardul Decebal nr.71, bl.E2, Tronson 1, parter comercial, Piatra Neamt, jud. Neamt
- Beneficiar: IFRIM VASILE si IFRIM CIPRIAN – Piatra Neamt
- Proiectant : Magdalena Simion BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - arh. Magdalena SIMION
- Data elaborării: septembrie 2015

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului si in baza Certificatului de Urbanism nr.91 din 03.03.2015 s-a întocmit prezenta documentație in vederea obtinerii avizului pentru PUD, pentru “*EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT, FIRMA LUMINOASA, RACORDURI UTILITATI, CUMPARARE TEREN*” Bulevardul Decebal, nr.71, bl.E2, tronson 1, parter comercial, Piatra Neamt, jud. Neamt.

Spatiul comercial pentru care se solicita extinderea este situat la parterul blocului E2 astfel: in tronsonul 1, extremitatea din dreapta (intersectia bulevardului Decebal cu strada Pictor Grigorescu).

Prin documentatia PUD se propune extinderea spatiului comercial spre Bulevardul Decebal cu o latime egala cu cea a spatiilor comerciale vecine existente la parter (3.45m), iar in lateral, spre strada Pictor Grigorescu cu o latime de 6m.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform Plan Urbanistic General și RLU al municipiului Piatra Neamț, conform caruia imobilul este situat în U.T.R. nr. 3, subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, functiunea dominanta locuirea – locuințe colective cu regim de inaltime P+3E – P + 10E și funcțiuni complementare, instituții și servicii publice, accese pietonale si carosabile, spatii verzi, parcaje.

Zona a fost studiata anterior la nivel de PUZ (aprobat prin HCL nr. 355 din 27.11.2014) pentru extinderea spatiilor comerciale la parterul blocului E2, tronsonul 3, Bdul Decebal nr.71, Piatra Neamt.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT P.U.D.

Studiul topografic relevă o declivitate medie a terenului, fapt favorabil pentru extinderile propuse.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,10 m cât și zona E de intensitate seismică.

Cunoașterea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare au fost obținute odată cu avizele și acordurile instituțiilor (regiilor) în sfera cărora se află în exploatare.

Situarea amplasamentului în intravilan și încadrarea în zonă sunt prezentate în planșa Pl.1 (Situatia existenta - Incadrare în localitate).

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile aparținând zonei studiate au destinația curți-construcții, trotuar și spațiu public neamenajat.

Extinderea propusă pentru spațiul comercial existent se va face pe terenul aparținând domeniului public al Municipiului Piatra Neamț.

Zona este puternic construită, fondul existent nemaipermițând mari mișcări de construcții în zona. Spațiile existente însă pot suferi multiple intervenții în ceea ce privește îmbunătățirea lor, refacerea ori refuncționalitatea. Așa se explică și volumul mare de cereri de construire, de extinderi și de reamenajări ale spațiilor existente în zona, în special a construcțiilor pentru diverse activități comerciale, prestări servicii și birouri firme.

Cea mai mare parte a acestora au fost realizate după anul 1989 de către investitori privați, zona fiind transformată într-una cu caracter puternic comercial.

Așa cum o arată studiile topografice executate recent, declivitatea terenului este medie (diferență maximă de nivel 5%) și există posibilități de echipare edilitară, astfel că zona inclusă în studiu este aptă pentru construire.

2.4. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află în partea Sud– Vest a municipiului Piatra Neamț și are acces la B-dul Decebal și la str. Pictor Grigorescu.

Zona studiată în suprafața de 2242 mp este amplasată la B-dul Decebal, având lungimea de (la strada) de 68m.

Amplasarea zonei studiate în imediata vecinătate a unei cai de circulație importante în oraș, cale de legătură între Bacău și Bicăz care traversează centrul orașului, face din ea o zonă extrem de atractivă pentru orice investitor.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul mun. Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- N - B-dul Decebal
- S - Str. Burebista
- E - Spațiu comercial și bloc E2
- V - Str. Pictor Grigorescu

3.1. REGIMUL JURIDIC

Regimul juridic este prezentat în planșa Pl.4, unde se relevă apartenența proprietăților de teren afectate de amplasament.

Spațiu comercial în suprafață construită de 83.60mp împreună cu terenul aferent este proprietatea în indiviziune – cota ½ a IFRIM VASILE și cota ½ a IFRIM CIPRIAN conform actului de proprietate anexat.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului necesar extinderii (trotuar public și spațiu public neamenajat) cu suprafața de circa 117.55mp în curți-construcții.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

In zona amplasamentelor proiectate, au fost executate studii geotehnice. Pe baza rezultatelor acestor studii geotehnice, am intocmit prezenta analiza, din concluziile si recomandarile careia mentionam:

- din punct de vedere geomorfologic, zona interesata face parte din terasa inferioara a raului Bistrita;
- din punct de vedere geologic, fundamentul zonei este alcatuit din depozite de varst miocena, deasupra carora sunt depuse discordant formatiuni cuaternare;
- stratul de fundare recomandat este reprezentat prin pietris cu bolovanis si nisip mare;
- adancimea de fundare recomandata este mai mare sau egala cu 1,10 m de la cota terenului natural, cu incastrare de minim 0,20 m in stratul de fundare recomandat. Mentionam ca pana la adancime de 1,40 m s-a intalnit un strat de umpluturi neomogene neconsolidate, strat ce trebuie obligatoriu depasit si excavat in vederea fundarii.

In sondajele geotehnice executate pana la adancimea de 3 m, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane. In perioada cu precipitatii abundente, nivelul hidrostatic poate prezenta variatii, putand ajunge la 2 – 2,5 m de la cota terenului natural.

Din punct de vedere seismic, municipiul Piatra Neamt, face parte din zona "E-VII" ($ag = 0,12$ si $Tc = 0,7$ sec.), conform Normativului P100/92.

Presiunea conventionala de calcul pentru stratul de fundare recomandat are valoarea: $p_{conv.} = 360$ Kpa (3,6 daN/cmp.)

Prezenta analiza geotehnica este intocmita pentru faza P.U.Z.

In cazul trecerii la faze ulterioare de proiectare, sunt necesare studii geotehnice foarte amanuntite pe amplasamentul obiectivelor proiectate.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată (locuinte colective cu regim de inaltime P+4E) este relativ nou (anii '85), construite din materiale durabile, si sunt în stare bună.

Regimul de inaltime predominant in zona studiată este P+4 (locuinte colective).

Se va consulta planşa Pl.1.

Locuintele colective existente in zona sunt prevazute cu spatii pentru comert la parter si locuinte la etaj.

Spatiile comerciale proiectate si amenajate la parterul blocurilor au acces atat din strada principala cat si din strada secundara (Str. Burebista).

In zona exista spatii verzi amenajate in jurul spatiilor comerciale in suprafete mici reprezentate de spatii inierbate si jardiniere.

Prin extinderea propusa se ocupă o suprafață de 117.55mp (cu categoria de folosinta trotuar pietonal si spatiu public neamenajat) teren proprietatea municipiului Piatra Neamt.

3.4. CIRCULAȚIA

Trama stradală a zonei studiate cuprinde pe direcția longitudinală artera carosabilă principală B-dul Decebal si artera secundara str. Burebista, iar pe directia transversala artera secundara str. Pictor N Grigorescu.

Pe arterele secundara se desfasoara traficul usor local iar pe artera principala se desfasoara si trafic de tranzit, inclusiv de autobuze.

Accesul pietonal spre extinderea propusa nu afecteaza traficul din zonă.

De asemenea, prin realizarea construcțiilor, nu este afectată nici circulația pietonală, neexistând un volum prea mare de trafic in zona.

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de apă, canalizare, telefonie, energie electrică, gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de Urbanism nr.91 din 03.03.2015 s-a întocmit prezenta documentație în vederea obținerii avizului pentru PUD, pentru "EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT, FIRMA LUMINOASA, RACORDURI UTILITATI, CUMPARARE TEREN" Bulevardul Decebal, nr.71, bl.E2, tronson 1, parter comercial, Piatra Neamt, jud. Neamt.

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Spatiul comercial se va extinde spre bulevardul Decebal cu o latime egala cu cea a spatiilor comerciale vecine existente la parter (3.45m) și spre strada Pictor Grigorescu cu o latime egala cu 6.00m. Spatiul rezultat va avea regim de înaltime Subsol parțial și Parter. Subsolul se va realiza în zona extinderii dinspre strada Pictor Grigorescu.

Extinderea propusă se va face pe terenul aparținând domeniului public al municipiului Piatra Neamt.

Prin extinderea spațiului existent cu suprafața de 117.55mp la nivelul parterului și 81.15mp la nivelul subsolului se mărește suprafața utilă a spațiului comercial existent necesară funcționării.

Suprafața spațiu comercial existent (Parter) = 83.60mp
Suprafața extinderea propusă la nivelul parterului = 117.55mp
Suprafața extinderea propusă la nivelul subsolului = 81.15mp
Suprafața defasurată propusă (parter+subsol) = 198,70mp

Suprafața construită a spațiului comercial rezultată = 201.15mp
Suprafața defasurată a spațiului comercial rezultată = 282.30mp

Construcția nouă propusă (extinderea spațiului comercial) cu regim de înaltime S+P, vor avea structura de rezistență grinzi și stalpi din beton armat, cu închiderile exterioare din zidărie de cărămidă și vitrine de sticlă, planșee din beton armat de 13cm grosime. Acoperirea extinderilor se va face cu tablă tip țigla de culoare maro roscat, respectându-se sistemul constructiv existent.

4.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală a zonei studiate cuprinde pe direcția longitudinală artera carosabilă principală B-dul Decebal și artera secundară str. Burebista, iar pe direcția transversală artera secundară str. Pictor N Grigorescu.

Pe arterele secundară se desfășoară traficul ușor local iar pe artera principală se desfășoară și trafic de tranzit, inclusiv de autobuze.

Accesul pietonal (din B-dul Decebal și str. Pictor Grigorescu) spre extinderile propuse nu afectează traficul din zonă.

Pentru staționarea autovehiculelor pentru spațiile comerciale beneficiarul va închiria locuri de parcare necesare.

Accesul pentru aprovizionare și accesul la subsol se va face din strada secundară (str. Burebista). Pentru asigurarea accesului la subsol se va reconfigura rampa de acces existentă pt aprovizionare astfel încât să se realizeze în același spațiu și accesul la subsol fără afectarea trotuarului pietonal și cu evitarea alocării unui spațiu suplimentar.

Prin realizarea construcțiilor, nu este afectată nici circulația pietonală, neexistând un volum prea mare de trafic.

4.4. REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul necesar extinderii aparține domeniului public al municipiului și urmează a fi concesionat beneficiarului.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului destinat extinderii în curți-construcții.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există o linie electrică subterană de 20 KV.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse, respectiv a receptorilor electrocasnici, se propune racordarea tabloului electric propus în imobil la rețeaua de joasă tensiune existentă.

Pentru realizarea extinderii propuse, se va devia rețeaua de energie electrică existentă care traversează amplasamentul.

4.5.2. Telecomunicații

În funcție de posibilitățile tehnice ale centralei telefonice se vor putea monta posturi telefonice la obiectivele propuse – la comanda beneficiarului.

În acest sens, se propun circuite telefonice montate aerian pe stâlpii existenți ai rețelelor din zonă.

Pe suprafața de teren pe care urmează să se realizeze extinderea nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicație electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

4.5.3. Alimentarea cu apă

Nu este cazul – Spațiul existent la care se solicită extinderea este racordat la rețeaua de apă din B-dul Decebal.

4.5.4. Canalizare menajeră și pluvială

În zona există rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare menajeră și rețeaua de canalizare pluvială.

Spațiile comerciale existente dețin în prezent bransamente de apă de la rețeaua de distribuție strădală existentă și racord de canalizare menajeră la colectorul menajer public existent în zona amplasamentului studiat.

Extinderea spațiului comercial nu afectează rețelele de apă și canalizare menajeră publice existente pe Bd. Decebal și strada Pictor Grigorescu, nu presupune devieri sau extinderi ale acestor rețele.

4.5.5. Rețele gaze naturale

Din punct de vedere al rețelei de gaze naturale, în zona studiată există o rețeaua de distribuție gaze naturale OL2.

Pentru alimentarea noului spațiu propus a se realiza se va dezvolta sistemul actual și a anula prevederea de o nouă centrală termică murală cu tiraj forțat și funcționare cu gaze naturale.

În acest context nu este necesară dezvoltarea rețelei de distribuție cu gaze naturale, însă instalațiile de utilizare se vor realiza corespunzător noilor cerințe.

4.5.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Proprietarul spatiului are incheiat contract cu o societate specializata pentru ridicarea deseurilor.

4.5.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

In zona studiata exista spatii comerciale proiectate si amenajate la parterul locuintelor colective existente in zona. In decursul anilor 1990, si locuintele individuale din zona si-au schimbat functiunea initiala transformandu-se in spatii pentru prestari servicii, reprezentate firme comerciale, astfel ca puternicul caracter residential al zonei este diminuat prin implementari de functiuni complementare necesare de altfel unei asemenea zone.

4.6. BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
- Spatii comerciale	438.55mp	20.45%	556.05mp	24.80%
- Rampa acces spatii comerciale	10.70mp	0.48%	14.57mp	0.65%
- Acces locuinte etaj	58.00mp	2.59%	58.00mp	2.59%
- Circulație carosabilă	887.66mp	39.59%	887.66mp	39.59%
- Circulație pietonala	647.26mp	28.87%	542.65mp	24.20%
- Spații verzi amenajate	83.89mp	3.74%	87.13mp	3.89%
- Parcari	96.00mp	4.28%	96.00mp	4.28%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	2242.06mp	100 %	2242.06mp	100 %

Bilanțul teritorial existent și propus este prezentat mai sus iar analiza comparativă între situația existentă și cea propusă relevă următoarele faptul ca față de situația existentă crește procentul de ocupare a spatiilor comerciale si scade procentul de ocuparea pentru circulatii pietonale.

3.8. CONCLUZII – Măsuri în continuare

Propunerile din PUD sunt compatibile cu prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 355 din 27.11.2014 si cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 3 , al municipiului Piatra Neamț.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zonă este extinderea spatiilor comerciale existente, atât pe fatada principală cât și lateral stanga (in cazul spatiului comercial amplasat la extremitatea din stanga a tronsonului nr.3) cu corpuri în regim de inaltime parter, cu menținerea aliniamentului spațiilor comerciale existente în zonă.

Propunerile prezentului PUD vor contribui la imbunatatirea aspectului urbanistic si arhitectural al zonei, realizandu-se in acelasi timp o functionalitate mai buna a spatiilor comerciale existente in zona.

Întocmit,
arh. Simion Magdalena