



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“ Extidere spatiu comercial existent ” – Str. Dimitrie Leonida, nr.111, bl.D4,
sc.B, Piatra Neamt, jud. Neamt
- Beneficiar: SC BRACO SRL – Piatra Neamt
- Proiectant : SC M TECH PROIECT SRL - arh. Magdalena SIMION
- Data elaborării: septembrie 2015

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului, si in baza Certificatului de urbanism nr.68 din 23.02.2015, s-a întocmit prezenta documentație in vederea obtinerii avizului pentru Planul Urbanistic de Detaliu in vederea “*EXTINDERII SPATIU COMERCIAL EXISTENT*” str. *Dimitrie Leonida, nr.111, bl.D4, sc.B, Piatra Neamt, jud.Neamt.*

Spatiul comercial pentru care se solicita extinderea este situat la parterul blocului D4, nr.111, sc.B, str. Dimitrie Leonida, Piatra Neamt, jud. Neamt.

Prin documenatia PUD se propune extinderea spatiului comercial in urmatorul mod:

- spre str. Dimitrie Leonida si spre parcare existenta in partea din fata a blocului de locuinte delimitata de strazile Dimitrie Leonida si Progresului, cu o latime egala cu cea a spatiilor comerciale vecine existente la parter: 3.67m spre str. Dimitrie Leonida si 2.78m spre parcare existenta;

- spre parcare existenta in partea din spate blocului de locuinte cu o latime de 3.13m si o lungime de 4.37m.

Terenul necesar extinderii este proprietatea municipiului si urmeaza a fi concesionat.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform Planului Urbanistic General și RLU al municipiului Piatra Neamt, conform caruia imobilul este situat în U.T.R. nr. 22, subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mai mult de 3 nivele, functiunea dominanta fiind locuirea cu functiuni complementare institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Zona a fost studiata anterior la nivel de PUZ (nr.402 aprobat prin HCL nr. 286 din 25.06.2009) pentru extinderea spatiilor comerciale bloc D4, parter, Str. Dimitrie Leonida, 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 (încadrare în localitate).

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Extinderea propusă se va face pe terenul care este proprietatea 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 Topo executate recent, declivitatea terenului este medie 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– Est a municipiului Piatra Neamț și are acces la Str. Dimitrie Leonida și la Str. Progresului.

Zona studiată are suprafața de 1425mp.

Amplasarea zonei studiate în imediata vecinătate a unei cai de circulație importante în oraș, centura ocolitoare a municipiului, face din ea o zonă atractivă pentru investitori.

3. SITUATIA EXISTENTA

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

- S-V - Str. Dimitrie Leonida
- S-E - Parcare
- N-E - Spațiu comercial (SC Dolinex SRL) și bloc D4
- N-V - Spațiu comercial (SC Dolinex SRL) și bloc D4

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 102.70mp împreună cu terenul aferent și spațiul comercial în suprafața de 74mp sunt proprietatea S.C. BRACO s.r.l. Piatra Neamț conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3214 din 14.12.2009, act anexat în copie la prezenta documentație.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului necesar extinderii (trotuar public și parcare) cu suprafața de circa 86,86mp respectiv 13,67mp 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 parcare amenajata in partea din spate a blocului.

In zona exista spatii verzi amenajate in jurul spatiilor comerciale in suprafete mici ce se constituie in spatii inierbate.

Prin extinderea care se va face in partea din fata a blocului de locuinte se ocupă o suprafată de 86.86mp (cu categoria de folosinta curti constructii) teren proprietatea municipiului, iar prin extinderea in partea din spate a blocului se ocupa o suprafata de 13,67mp (cu categoria de folosinta curti constructii) care apartine municipiului Piatra Neamt.

3.4. CIRCULAȚIA

Trama stradală a zonei studiate este curpinsă din artera carosabilă principală, respectiv Str. Dimitrie Leonida, si artera carosabila secundara reprezentata de str. Progresului.

Pe artera 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.

Accesul pietonal existent utilizat de catre locatarii blocului D4, sc.B va fi translatat (mutat) in partea stanga, fata in fata cu intrarea in blocul de locuinte, scara B. Astfel, suprafata pe

care este amplasat accesul pietonal existent ($S=19.94\text{mp}$) va fi redată spațiului verde iar trotuarul nou creat ($S=14.73\text{mp}$) va facilita accesul direct al locatarilor de la scara B.

Va fi reconfigurată și zona dinspre parcare existentă în partea din față a blocului, aleea pietonală va fi translatată la limita extinderii propuse astfel încât vor rezulta 2 locuri de parcare suplimentare față de cele existente.

Locuri de parcare existente = 2 locuri

Locuri de parcare rezultate = 4 locuri

Accesul pietonal și auto la extinderea din partea din spate a blocului se va realiza direct din parcare auto amenajată.

De asemenea, prin realizarea construcției, nu este afectată nici circulația pietonală, neexistând un volum prea mare de trafic prin 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.68 din 23.02.2015, s-a întocmit prezenta documentație în vederea obținerii avizului pentru Planul Urbanistic de Detaliu în vederea "*EXTINDERII SPATIU COMERCIAL EXISTENT*" str. Dimitrie Leonida, nr.111, bl.D4, sc.B, Piatra Neamt, jud.Neamt.

4.2. DESCRIEREA SOLUTIEI

Spatiul comercial existent se va extinde astfel:

- în partea din față a blocului de locuințe, spre strada Dimitrie Leonida și spre parcare existentă cu o lățime egală cu cea a spațiilor comerciale vecine existente la parter (3.67m respectiv 2.78m). Spațiul rezultat va avea regim de înălțime parter;
- în partea din spate a blocului de locuințe, spre parcare existentă în partea din spate blocului de locuințe cu o lățime de 3.13m și o lungime de 4.37m. Spațiul rezultat va avea regim de înălțime parter;

Extinderea propusă se va face spre atât în partea din față a blocului cât și în partea din spate pe terenul aparținând municipiului Piatra Neamt.

Prin extinderea spațiului comercial existent se mărește suprafața utilă a spațiului comercial existent necesară funcționării.

Suprafața spațiu comercial existent = 176,7mp

Suprafața extinderea propusă = 13,67mp + 86,86mp = 100,53mp

Suprafața construită a spațiului comercial rezultată = 277,23mp

Suprafața desfășurată a spațiului comercial rezultată = 277,23mp

În cazul extinderii din partea din față a blocului de locuințe construcția nouă propusă se va realiza cu structură metalică, cu închiderile din tamplărie metalică și geam termoizolant. Se va respecta sistemul constructiv și finisajele extinderilor existente.

Pentru extinderea din partea din spate a blocului aceasta se va realiza cu structură metalică, închideri din BCA și planșeu din panouri sandwich.

4.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală a zonei studiate este constituită din artera carosabilă principală, respectiv str. Dimitrie Leonida și artera secundară str. Progresului.

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

Accesul pietonal (din str. Dimitrie Leonida și str. Progresului) spre extinderile propuse nu afectează traficul din zonă.

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

Accesul pentru aprovizionare se va face din parcare amplasată în spatele blocului cu acces din strada Progresului.

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

Accesul pietonal existent utilizat de către locatarii blocului D4, sc.B va fi translatat (mutat) în partea stângă, față în față cu intrarea în blocul de locuințe, scara B. Astfel, suprafața pe care este amplasat accesul pietonal existent ($S=19.94\text{mp}$) va fi redată spațiului verde iar trotuarul nou creat ($S=14.73\text{mp}$) va facilita accesul direct al locatarilor de la scara B.

Va fi reconfigurată și zona dinspre parcare existentă în partea din față a blocului, aleea pietonală va fi translatată la limita extinderii propuse astfel încât vor rezulta 2 locuri de parcare suplimentare față de cele existente.

Locuri de parcare existente = 2 locuri

Locuri de parcare rezultate = 4 locuri

4.4. REGIMUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenurile necesare extinderii aparțin 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

Pe amplasamentul propus pentru extinderea spațiului comercial există flux LES 0,4 kV ce vor trebui deviate. Se vor respecta condițiile impuse în avizul E.ON (nr. 1000842092 din 27.03.2015).

Spațiul comercial existent care se dorește a fi extins este racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente în zonă.

4.5.2. Telecomunicații

În zona amplasamentului studiat sunt amplasate/pozate rețele de telecomunicații subterane și aeriene instalate pe zid. Acestea vor fi deviate respectându-se condițiile impuse în avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION SA (nr. 108 din 08.04.2015).

4.5.3. Alimentarea cu apă

Spațiul existent la care se solicită extinderea este racordat la rețeaua de apă din zonă.

4.5.4. Canalizare menajeră și pluvială

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

Spatiul comercial existent detine in prezent bransamente de apa de la reseaua de distributie stradala existenta si racord de canalizare menajera la colectorul menajer public existent in zona amplasamentului studiat.

Extinderea spatiului comercial nu afecteaza retelele de apa si canalizare menajera publice existente, nu presupun devieri sau extinderi ale acestor retele.

4.5.5. Rețele gaze naturale

Din punct de vedere al rețelei de gaze naturale, in zona studiata exista o retea de distributie gaze naturale din OL diametrul 11/2”.

Se va modifica traseul bransamentului de gaze naturale presiune redusa aparent existent pe str. Dimitrie Leonida, nr.11, bl.D4, astfel:

- Se va dezafecta traseul existent al bransamentului de gaze naturale, presiune redusa, aparent din OL diametrul 11/2” pe o lungime de 12.5m, ce alimenteaza Bl.D4, Sc.A si postul de reglare RTG 25 ce alimenteaza bl.D4, SC DOLINEX SRL si SC BRACO SRL;
- Se reamplaseaza pe portiunea de spatiu comercial extinsa bransamentul de gaze naturale presiune redusa aparent din OL diametrul 11/2” pe o lungime de 12.5m, ce alimenteaza Bl.D4, Sc.A si postul de reglare RTG 25 ce alimenteaza bl.D4, SC DOLINEX SRL si SC BRACO SRL;

Se vor respecta conditiile impuse in avizul E.ON (nr. 209052213 din 20.04.2015).

4.5.6. PROTECTIA 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, reprezentante 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	382.55mp	26.85%	483.08 mp	33.90%
- Acces locuinte etaj	180.00mp	12.63%	180.00 mp	12.63%
- Circulație carosabilă	379.84mp	26.66%	345.94mp	24.28%
- Circulație pietonala	302.30mp	21.21%	230.46mp	16.17%
- Spații verzi amenajate	173.81mp	12.20%	179.02mp	12.56%
- Spatiu colector deseuri	6.50mp	0.46%	6.50mp	0.46%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	1425mp	100 %	1425mp	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 spațiilor comerciale si scade procentul de

ocuparea pentru circulatii pietonale si carosabile. Suprafata spatiului verde se mareste prin mutarea acesului pietonal al locatarilor de la scara B a blocului de locuinte.

5. CONCLUZII – Măsurii în continuare

Propunerile din PUD sunt compatibile cu prevederile PUZ nr.402 aprobat prin HCL nr. 286 din 25.06.2009 si cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 22 , al municipiului Piatra Neamt.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zonă este extinderea spatiului comercial existent, atât pe fatada principală cât și în partea din spate a blocului 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