

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERANCI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Altr. Fisc. R

PROIECT

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

MEMORIU DE URBANISM

P.U.Z. STR. MIHAI EMINESCU, PIATRA NEAMȚ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumire obiectiv - **EXTINDERE PARTER BIROU NOTARIAL**
- Beneficiar - **BIROU NOTARIAL PUBLIC IONIȚĂ ANA**
- Amplasament - P. Neamț, str. Mihai Eminescu nr. 12, bl. B5, sc. B, ap. 24, parter
- Proiectant - **3C PROIECT s.r.l. P. Neamț**
- Nr. proiect - 542-16A/2014 – faza **P.U.Z.**

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, imobilul situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, str. M. Eminescu, urmeaza a fi extins (cu latime de maxim 4.00m) pastrandu-se destinatia de birou notarial, împreună cu spațiile anexe necesare.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor colective și funcțiunilor complementare, instituții și servicii publice, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se afla 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.

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate

Teritoriul studiat se afla situată în zona centrală a municipiului Piatra Neamț, fiind delimitat de str. Mihai Eminescu la est și Muzeul de Istorie la nord.

2.2. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism nr. 34/26.01.2017 imobilul se afla situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț UTR nr. 2, subzona Llp2, subzona predominant rezidențială cu locuinte colective, functiuni complementare institutii si servicii publice. Folosinta actuala a terenului este curti-construcții.

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 carosabilele majore ale municipiului situația va reveni la normal. Zona în studiu este definită ca densitate a construcțiilor, singurele intervenții (de mică amploare) sunt extinderi (pentru spațiile comerciale aflate la parterul blocurilor de locuințe) sau etajări (mansardări) ale clădirilor existente.

În perspectiva dezvoltării serviciilor și construcțiilor de locuințe din această parte a municipiului, zona va atrage în mod crescând atenția investitorilor.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având folosința de teren curți-construcții. 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. M. Eminescu, stradă de categoria I-a cu o bandă de circulație pe sens și b-dul Decebal, 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.

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 locuire și comerț-servicii. 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 Chimica 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 locuințelor aflate adiacent str. Mihai Eminescu.

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 rezulta oportunitatea extinderii zonelor funcționale pentru servicii și comerț, 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 principalele artere de circulație adiacente: str. Mihai Eminescu, b-dul Decebal;
- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeurilor;
- crearea de locuri de parcare pentru public și personal, conf. HGR 525/1996;
- crearea de posibilități de acces pietonal pentru persoanele cu handicap 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 rezidențiale față de cele de circulație carosabilă și pietonală prin plantații, spații verzi;
- creșterea calitativă a spațiilor publice pentru zona rezidențială 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 spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislația în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei extinderilor se va face în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuinței, 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 vântului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vântului" - NP - 082 - 04)

- viteza caracteristică a vântului (având T=50ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vântului (având T=50ani) = 0,50 kPa

Zona de acțiune a zăpezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra c-tiilor" - CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

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

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2006):

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 / 2006, astfel :

- zona seismică de calcul: E
- acceleratia de proiectare a terenului este $ag = 0,20g$
- perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

Structura geologica:

- 0,00-0,80 m = umplutura (argila maronie cu pietris, nisip, argila si alicarie) ;
- 0,80-1,00 m = argila maronie nisipoasa cu pietris, plastic consistenta;
- 1,00-1,50 m = argila maronie nisipoasa, rar pietris, plastic consistenta;
- 1,50-6,00 m = pietris si bolovanis in nisip argilos.
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv} = 250$ kPa.

Pe amplasamentul fiecărui obiectiv propus se va lua in considerare studiul geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

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. 2, subzona Lp2, subzona predominant rezidențială cu locuinte colective, functiuni complementare institutii si servicii publice. Folosinta actuala a terenului este curti-construcții.

Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator si a rețelilor tehnico-edilitare constituie un avantaj.

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 ale municipiului. Valorificarea cadrului natural specific zonei de munte este limitată de prezența construcțiilor adiacente.

Spațiile verzi și plantate vor fi refăcute după terminarea investițiilor propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Zona carosabila si pietonala este recent modernizata si amenajata din punct de vedere al traseului si spatiilor de parcare, nefiind necesare interventii.

În zonă funcționează deja rețeaua de transport auto locala care are capacitatea de a prelua surplusul de calatori generat de investitia propusa.

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

Din studiul 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 o subzona complementara destinată serviciilor și comerțului.

Investiția propusă urmărește valorificarea traficului comercial al zonei prin extinderea (numai pe parter, cu latimea de 4.00m) a biroului notarial amenajat in apartamentul nr. 24, la parterul blocului B5, sc. B.

Prin proiect se propun extinderi in aceleasi conditii ale intregului front de la parter al blocului B5, sc. A si B.

De mentionat ca extinderile, chiar daca vor fi executate individual si în etape diferite, vor trebui sa aiba caracter unitar si sa respecte atat gabaritele (inaltime, latime) cat si estetica exterioara si finisaje impuse prin prezentele reglementari.

Amplasarea investitiilor preconizate se va realiza pe terenul apartinand domeniului privat al municipiului, ulterior obtinerii unui titlu care sa confere dreptul de a construi.

Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **Zone cu locuinte „L”** zone existente la care nu se aduc modificări prin PUZ. Reglementările țin de intretinerea fațadelor acestor imobile, reabilitari termice;
- **Zona mixta cu locuinte si comert-servicii „M”** pentru care se propune un regim de inaltime maxim parter pentru constructii destinate comertului si serviciilor;
- **„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 zonelor rezidențiale;

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

a) Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil in zona se face prin str. Mihai Eminescu (adiacent strazii fiind amenajate locuri de parcare) si prin prelungirea str. Lt. Draghescu si aleii de serviciu din spatele muzeului de istorie. Pentru zona rezidentiala sunt organizate spatii pentru parcare conform normativelor. Spatiile comerciale si pentru servicii vor avea accese carosabile pentru aprovizionare, parcare separate pentru angajati si clienti;
- în zona Muzeului de istorie sunt amenajate locuri de parcare cu plată;
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente strazilor existente, impreuna cu aleile de incinta;

b) Regimul de înălțime

Pentru construcțiile existente în zonă se pastrează regimul de inaltime existent, putand fi executate numai mansardari ale blocurilor de locuinte.

Pentru extinderile proiectate ale spatilor aflate la parterul blocurilor cu functiuni comerciale si pentru servicii, regimul de inaltime va fi **parter**, cu $H_{MAX.ATIC} = 4,50$ m.

c) Finisaje

- finisajele exterioare

Pentru fatade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori pastelate bej, gri, ocru, conform H.C.L. nr. 498/2008.

- învelitoarea

Învelitoare din tigla, tabla tip tigla, 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 noile constructii 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	%
locuințe colective	0,01	2,71
comerț, servicii	0,09	24,32
circulații carosabile și pietonale	0,11	29,73
spații verzi	0,16	43,24
TOTAL	0,37	100,00

INDICATORI URBANISTICI

➤ Pentru investitia **EXTINDERE BIROU NOTARIAL**, beneficiar **BIROU NOTARIAL PUBLIC IONIȚĂ ANA**

Indici de control

- suprafață teren CPI	-	12,73 mp
- Sc existentă	-	45,48 mp
- Sc extindere	-	44,00 mp
- Sc TOTALĂ	-	89,48 mp
- Sd TOTALĂ	-	89,48 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 circulatiei din zonă se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemeni 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.

○ Protecția nivelului fonic

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

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

4. CONCLUZII

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț și corespund cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Principale priorități de intervenție constau în realizarea extinderilor propuse.

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

Este recomandat ca potențialii detinatori de terenuri din zonă să asigure finanțarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, împrumuturi bancare sau alte surse de finanțare, astfel reducându-se timpul de execuție al obiectivelor propuse.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU

