

P.U.D. “ SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA CU 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20 m ”

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ION NICOLAE

O.A.R. Filiala teritorială Bc.-Nț. nr. 4 / 01.02.2002

CIF 21401307

B-dul Traian nr. 80, bloc H3, sc. A, et. III, ap. 15

Piatra Neamț

URBANISM R.U.R. cat. „D și E” arh. NICOLAE Ion.....

ARHITECTURĂ TNAR nr. 2486 arh. NICOLAE Ion.....

P.U.D. “ SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA CU 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20 m ”

B O R D E R O U

PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

ACTE, AVIZE

MEMORIU GENERAL P.U.D.

PIESE DESENATE

A0 PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

A1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5 MOBILARE URBANĂ + PROFIL TRANSVERSAL

P.U.D. “ SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA CU 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20 m ”

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
 “ SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20m ”
 P-ța 22 Decembrie nr. 3, bl. B2, sc. C, ap.44, Piatra Neamț, jud. Neamț
- **Beneficiar: CĂPITANU Paul Cristinel** CNP 1580319270596
 Piatra Neamț, P-ța 22 Decembrie nr. 3, bloc B2, scara C, ap. 44
 Mobil: 0744 92 29 13
- **Proiectant : Documentație P.U.D.**
B.I.A. ION NICOLAE – O.A.R. Fil.Ter. Bc.-Nț. nr.04/01.02.2002
arh. NICOLAE Ion TNAR nr 2486, RUR cat. D și E
 Tel./Fax: 0333 40 72 69 Mobil: 0745 60 24 59
 Proiectare obiect
 SC M TECH PROIECT SRL Piatra Neamț J27/855/2004
 arh. SIMION Magdalena Mobil: 0721 85 42 18
- **Nr.proiect : 1R / 2016**
- **Data elaborării: martie 2017**

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 49 din 02.02.2017, eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț, s-a întocmit prezenta documentație în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu la obiectivul de investiție:

“SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20m” amplasament situat în P-ța 22 Decembrie nr. 3, bl. B2, sc. C, ap. 44, municipiul Piatra Neamț, jud. Neamț.

Schimbarea de destinație și extinderea propuse se solicită pentru Locuința apartament cu 2 camere situată la str. P-ța 22 Decembrie nr. 3, bl. B2, sc. C, ap.44, municipiul Piatra Neamț, jud. Neamț.

Prin documentația P.U.D. se propune schimbarea destinației, extinderea spațiului și transformarea lui în spațiu de alimentație publică astfel:
 - desfacerea tâmplăriei peretelui exterior din traveea centrală și deschiderea spațiului interior către extinderea propusă;

- Extinderea pe parterul fațadei principale, pe lungimea de 10,74 m și lățimea de 4,00 m a spațiului de consumație pentru funcțiunea propusă.

- Modificări nestructurale pentru organizarea spațiului fostului apartament prin compartimentări din pereți ușori din rigips și păstrarea celor existenți, pentru a răspunde noii funcțiuni de cafenea propusă.

Terenul necesar extinderii este proprietatea municipiului Piatra Neamț și urmează a fi vândut sau concesionat beneficiarului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform Planului Urbanistic General și R.L.U. ale municipiului Piatra Neamț, imobilul este situat în U.T.R. 1, în zona centrală, subzona rezidențială cu funcțiunea dominantă locuirea – locuințe colective cu regim de înălțime P+3 – P+10 și funcțiuni complementare – instituții și servicii publice, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Folosința actuală a terenului pe care se află blocul B2 este "curți construcții".

Zona a făcut obiectul anterior studiului la nivel de P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 342 din 23.09.2010 în scopul:

1) transformării străzii P-ța 22 Decembrie în stradă pietonală, dotată cu construcții, mobilier urban, spații verzi și

2) realizării altei alei carosabile cu parcuri care să rezolve circulația rutieră.

Lucrările de remodelare funcțională urbană cuprinse în PUZ-ul aprobat, nu au vizat prin RLU vreo reglementare cu privire la posibila remodelare a laturii sud-estice a Pieței 22 Decembrie care include și blocul B2.

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

Zona pieței 22 Decembrie a fost studiată în vederea transformării acesteia în stradă pietonală dotată cu construcții, mobilier urban, spații verzi printr-o documentație P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr. 342 din 23.09. 2010.

Schimbarea destinației și extinderea propusă în prezent trebuie incluse într-o documentație de urbanism tip P.U.D.

Studiul topografic relevă o declivitate ușoară a terenului pe direcțiile nord – est sud – vest de-a lungul carosabilului P- ța 22 Decembrie de 1,92 % și pe direcția nord vest – sud est, dinspre trotuarul străzii către obiectiv de 7,50% , fapt favorabil pentru extinderile propusă.

Cota zero absolută (CZ) a tronsonului C este de 313,28.

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la extinderea propusă este 312,76.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,10 m cât, amplasamentul fiind în zona E, zona seismică caracterizată conform P100-1 din 2006 prin accelerația de proiectare $a_g = 0,2 \times g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ s, zona climatică III.

Cota zero absolută (CZ) a tronsonului C este de 313,28, se păstrează

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la extinderea propusă este 312,76.

Cota terenului amenajat (CTA) a aleii de acces în dreptul accesului în extinderea propusă va fi de 313,01 astfel ca diferența de nivel între trotuarul la stradă și cota zero a tronsonului C al blocului B2 de 22 cm să se poată prelua cu pantă de 0,07/400 cm și podest cu o treaptă de 15 cm înălțime.

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

- Pentru rețelele de apă-canal Aviz APASERV nr. 29911 / 30.09.2015
 - Aviz de amplasament pentru rețele electrice E.ON Distribuție Romania SA nr.1000971355 /18.09.2015
 - Aviz de amplasament pentru rețele de gaz E.ON Distribuție Romania SA nr. 20932544 /30.09.2015.
 - Rețelele TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA Aviz nr.388/13.10.2015
- De asemenea documentația a făcut obiectul următoarelor avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 542 din 02.09.2014, prelungit până la data de 02.09.2016.
- Aviz de securitate la incendiu ISU "Petrodava" al județului Neamț nr.125110/17.10.2015.
 - Scenariu de securitate la incendiu și Verificare de calitate la exigența "C" a proiectului realizată de ing. TEODORESCU I. Iosub Relu - Aut. MLPAT nr. 1455 pentru exigența C.
 - Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 247 / 04.11.2015
 - Referat de evaluare a impactului activităților ce se vor desfășura la obiectiv elaborat de I.N.S.P – Centrul Regional de Sănătate Publică Iași, Secția de Sănătate în Relație cu Mediul, Compartimentul Igiena Mediului.
 - Acordul Asociației de Proprietari nr. 6, "Viitorul" din data de 16.01.2012
 - Decizia nr. 474/2015 din 24.06.2015 a Curții de Apel Bacău – Secția Civilă legalizată la data de 06.08.2015, pentru acordul vecinului adiacent - apartament 43 proprietate CREȚU Vasile și Monica.
 - Decizia Civilă nr. 73 AC din 06.02.2012 a Tribunalului Neamț - Secția Civilă legalizată la 12.06.2015, pentru acordul vecinului adiacent - apartament 48 proprietate ARHIRE Cristian Petru..
 - Expertiză tehnică nr. 76 / august 2012, pentru schimbare de destinație a locuinței în spațiu de alimentație publică (cafenea și pizzerie) și extindere realizată de A.F. GAFTA Piatra Neamț Expert tehnic ing. GAFTA I. Dan Aut. MLPAT - DCLP nr. 567 pentru exigențele A1, A3, A11.
 - Proces verbal de recepție OCPI Neamț – BCPI Piatra Neamț nr. 875/2015 din 25.11.2015, privind "Plan topografic – suport tehnic pentru realizare PUD".

Documentația a făcut obiectul analizei COMISIEI DE URBANISM, AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI al CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ – Aviz favorabil nr. 4 din 25.01.2017, pentru emiterea unui nou Certificat de urbanism.

Certificat de urbanism nr. 49 din 02.02.2017 eliberat de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ.

Situarea amplasamentului în intravilan și încadrarea în zonă sunt prezentate în planșa (încadrare în localitate).

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Extinderea propusă se va face pe terenul proprietatea mun. Piatra Neamț. Zona construită ce flanca pe latura sud-estică a vechii străzi Viitorul are un caracter coerent aparținând unui ansamblu de construcții realizate în anii deceniului

6 al secolului trecut, perioadă marcată de restructurare urbană, ansamblul de locuințe fiind realizat pe amplasamentul unui parc orășenesc cu demolarea masivă a clădirilor vechiului centru și trasării unei noi trame stradale. Astfel au fost construite obiective preponderent cu funcțiunea de locuire, care a condus în cele mai multe cazuri la străzi și bulevarde "dormitor" (ca exemple se pot enumera: străzile Chimiei, actuală M. Eminescu, Viitorului, actuală 22 Decembrie, B-dul Decebal, iar în timp exemplele s-au înmulțit).

După revoluția din 1989 denumirea străzii Viitorului devine P-ța 22 Decembrie, modificarea denumirii nu a condus la modificări importante privind desfășurarea la stradă și nivelului de dotare necesar transformărilor ce au urmat. Unul din scopurile propunerii de realizare a unei artere pietonale pentru această zonă a fost și existența dotărilor de la parter al clădirilor din fondul existent, mai vechi - anterior anilor 60 și după, pe latura sud-vestică a străzii.

Spațiile existente însă pot suferi în continuare multiple intervenții în ceea ce privește îmbunătățirea aspectului lor estetic, refacerea ori schimbarea funcționalității spațiilor situate la parterul acestora. Așa se explica și volumul mare de cereri de construire, de extinderi și de reamenajări ale spațiilor existente în zonă, în special a construcțiilor pentru diverse activități comerciale, prestări de servicii și birouri de firmă.

Nu același lucru s-a întâmplat pentru latura opusă acestui front construit al Pieței 22 Decembrie, acest fond construit fiind format din Școala generală nr.3 și blocul de locuințe colective B2 cu 3 tronsoane, cu aspect neschimbat de la construirea lor în anii '60, excepție făcând corpul P+1 al firmei ALEHO realizat în anii '90 care a făcut obiectul extinderii, schimbării de destinație și supraetajării unui spațiu comercial existent la parterul blocului F1.

2.4. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află în zona centrală a municipiului Piatra Neamț în sud - vestul zonei delimitate de principalele căi rutiere ale zonei, respectiv Bulevardele Republicii și M. Eminescu și B-dului Decebal și Piața Ștefan cel Mare.

Amplasamentul studiat are deschidere la str. P-ța 22 Decembrie.

Zona studiată are suprafața de 284 mp (conf. delimitare Proces verbal de recepție nr. 875/2015 avizat de OCPI Neamț – BCPI Piatra Neamț) .

Amplasarea zonei studiate în imediata vecinătate a unei căi de circulație importante a municipiului, propusă a fi amenajată și restructurată, pentru a deveni stradă pietonală, face din aceasta, o zonă atractivă pentru investitori.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul propus pentru extindere și locuința ce fac obiectul acestei documentații sunt situate în intravilanul mun. Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- N-V - Str. P-ța 22 Decembrie și parcare de reședință
- S-V - Spațiu verde și S.C. MAXX COMPUTERS S.R.L. și PT24
- S-E - apartament nr. 43 vecin și Parcare de reședință.
- N-E - teren proprietatea primăriei și Casa scării C, bloc B2.

3.1. REGIMUL JURIDIC

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

Imobilul NC 50964-C1-U7 Locuința – apartament cu 2 camere cu Sc = 58,36 mp și terenul 11,67 / 780 mp cote părți indivize sunt proprietatea CĂPITANU Paul – Cristinel, domiciliat la aceeași adresă: P-ța 22 Decembrie nr.3, bloc B2, scara C, ap. 44 parter, municipiul Piatra Neamț, conform Sentința civilă de partaj bunuri comune nr. 3661 din 03.10.2013, eliberată de Judecătoria Piatra Neamț și Titlu de proprietate nr. 14272 din 05.10.2012, eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor a Județului Neamț, amendată prin Ordinul privind modificarea titlului de proprietate nr. 14272 din 5.10.2012, eliberat de MAI – Instituția Prefectului – Județul Neamț.

Cele de mai sus sunt întărite prin Extrasul de CF pentru informare atașat.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

În zona amplasamentului propus, au fost executate studii geotehnice, pe baza rezultatelor acestora, din concluziile și recomandările analizate, s-a întocmit prezenta sinteză, din care menționăm următoarele:

- din punct de vedere geomorfologic, zona studiată face parte din terasa inferioară a râului Bistrița;
- din punct de vedere geologic, fundamentul zonei este alcătuit din depozite de vârstă miocena, deasupra cărora sunt depuse discordant formațiuni cuaternare;
- stratul de fundare recomandat este reprezentat prin pietriș cu bolovăniș și nisip mare;
- adâncimea de fundare recomandată este mai mare sau egala cu 1,10 m de la cota terenului natural, cu încastrare de minim 0,20 m în stratul de fundare recomandat.

În sondajele geotehnice executate până la adâncimea de 3 m, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane. În perioada cu precipitații abundente, nivelul hidrostatic poate prezenta variații, putând ajunge la 2 – 2,5 m de la cota terenului natural.

Din punct de vedere seismic, municipiul Piatra Neamț, face parte din zona seismică "E-VII" ($a_g = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.), conform Normativului P100/92.

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

Prezenta analiză geotehnică este întocmită pentru faza P.U.D.

În cazul trecerii la faze ulterioare de proiectare, este necesar un studiu geotehnic amănunțit pe amplasamentul obiectivului proiectat.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată (locuințe colective cu regim de înălțime între P, S+P și P+4E) este relativ vechi (anii '50 '60), construite din materiale durabile și sunt în stare bună.

Regimul de înălțime predominant în zona studiată este P+4 (locuințe colective unele având parter comercial). Vezi planșa 1.

Spațiile comerciale amenajate la parterul blocurilor au acces atât din strada principală cât și din parcuri amenajate în partea din spate a blocurilor.

În zonă există spații verzi amenajate în jurul spațiilor comerciale la B-dul Decebal – blocul Viitorului și pe suprafețe relativ extinse ce se constituie în spații înierbate cu puțin material arboricol în zona blocului B2 (atât la stradă cât și în spatele acestuia).

Fațadele clădirilor ce flanchează P-ța 22 Decembrie au fost reabilitate termic și recondiționate estetic într-o perioadă relativ recentă de max. 10 ani.

Extinderea propusă care se va realiza în partea din față a blocului de locuințe B2 în extremitatea sa sud-vestică va ocupa o suprafață construită de 42,85 mp , teren cu categoria de folosință domeniu privat al Primăriei.

Menționăm că în cazul blocului B2, la scara A, parter, apart. 2, ca un caz singular, a făcut obiectul schimbării de destinație pentru a fi transformat în stații de birouri firmă AUDIONOVA.

3.4. CIRCULAȚIA

Trama stradală a zonei studiate este alcătuită din artera carosabilă principală, respectiv P-ța 22 Decembrie, și aleile ce folosesc la aprovizionare și la parcurile de reședință din spatele blocurilor amplasate la B-dul Decebal și spre strada Paharnicului.

Pe aceste artere carosabile este o circulație mai aglomerată determinată în principal de orarul de funcționare și activitatea unor instituții precum APM Neamț Școala gimnazială nr. 3, unor unități de prestări servicii (ex. ANNASPA), comerț (magazine ce comercializează de la cărți, rechizite la produse industriale și alimentare) și de alimentație publică (SPAVI BLUES CAFE).

Pe toată lungimea căii rutiere sunt amenajate locuri de parcare de reședință și cu taxă orară.

Fluxul pietonal se desfășoară bilateral pe trotuarul mai larg, asfaltat de pe latura nord-vestică și pe celălalt, mai îngust, dalat, aflat pe latura sud-estică, spre amplasament, al P-ței 22 Decembrie.

Accesul pietonal spre extinderea propusă derivat din trotuarul la stradă nu afectează traficul pietonal și carosabil din zonă, nu se suprapune peste accesul locatarilor blocului B2, scara C. Având lățimea de 1,20 m și lungimea de 4,82 m și această suprafață de 5,80 mp urmează a fi reglementată juridic ca și cea a suprafeței necesară extinderii.

Locuri de parcare existente = 1 loc ce aparține beneficiarului prin Contract de prestări servicii închiriere parcare de reședință domeniu public nr. 608 din 04.09.2015, cu SC PARKING SA Piatra Neamț și situat în incinta cu parcări situată în spatele blocului – poziția 1.

Beneficiarul poate închiria un număr de locuri de parcare în funcție și de succesul pe care afacerea propusă îl va avea. De asemenea poate suporta cheltuielile

Întrucât în zonă atât în fața (de-a lungul P-tei 22 Decembrie, pe lateral și în spatele blocului B2 sunt amenajate locuri de parcare de reședință și cu taxă orară, nu se propune amenajarea de alte parcări, zona ne mai permițând alte amenajări.

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de apă, canalizare, telefonie, energie electrică, gaze naturale, Vezi planșa 3.

Extinderea propusă nu afectează rețelele din zonă și deci nu sunt necesare devieri.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. ELEMENTE DE TEMA

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 79 din 02.02.2017, s-a întocmit prezenta documentație în vederea parcurgerii procedurii de avizare și aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu pentru "SCHIMBAREA

DESTINAȚIEI DIN APARTAMENT DE LOCUIT ÎN SPAȚIU PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ TIP CAFENEA ȘI EXTINDEREA ACESTUIA 4m, ALEE ACCES DIN DALE DEMONTABILE CU LĂȚIMEA DE 1,20 m” amplasament situat în P-ța 22 Decembrie nr. 3, bl. B2, sc. C, ap.44, municipiul Piatra Neamț, jud. Neamț.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Imobilul, bloc colectiv de locuințe cu 3 tronsoane (scări) de formă dreptunghiulară, cu 16 apartamente la scară și regim de înălțime P+4 și canal tehnic, prezintă o structură portantă din diafragme de zidărie de cărămidă ceramică de 37,5 cm la exterior și 25 cm la interior, dispusă în sistem celular. Planșeele sunt realizate din fâșii prefabricate din b.a. rezemate pe subcenturi din b.a. Pereții de compartimentare, nestructurali, sunt din zidărie de cărămidă ceramică, autoportanți, de 7,5 și 12,5 cm grosime.

Infrastructura este realizată din fundații continue din beton simplu sub ziduri și elevații din b.a. Acoperișul este în șarpantă pe scaune și învelitoare din țiglă ceramică profilată.

Conform documentației cadastrale întocmită de ȘTIRBU Cătălina Certificat de autorizare seria B nr. 4033, categoria A - Anexa 12, apartamentul nr. 44 situat la parterul blocului B2, scara C, se compune din următoarele încăperi:

1. Hol (acces)	4,00 mp
2. Cameră (de zi)	18,44
3. Hol	2,34
4. Baie	3,40
5. Cameră (dormitor)	11,88
6. Bucătărie	<u>7,56</u>
Total A utilă	47,71 mp

Această configurație funcțională intabulată de beneficiar, a rezultat ca urmare a modificărilor autorizate cu Aut. de construire nr. 35 / 26.01.2007 emisă de Primăria municipiului Piatra Neamț.

PROPUNERE AMENAJARE CAFENEA

FUNCȚIONAL

Organizarea funcțională a spațiului existent situat la parter de bloc va avea următoarea configurație:

1. Depozit materie primă	1,90 mp
2. Sală preparare	11,80
3. Sală consumație	18,30
4. G.S. clienți	2,40
5. Birou	6,75
6. Vestiar haine stradă personal	1,65
7. G.S. personal	3,30
8. Vestiar echipament lucru pers.	<u>1,45</u>
Total	47,60 mp Arie utilă.

Funcțiunile și compartimentarea lor a ținut cont de necesitatea asigurării fluxurilor de materie primă, produs finit, fluxul deșeurilor, al personalului și a clienților. Organizarea funcțională a ținut seamă și de dorința beneficiarului și s-a făcut cu acceptul acestuia.

EXTINDEREA PROPUȘĂ

Din punct de vedere volumetric, extinderea se va realiza în regim de înălțime parter, pe lățimea de 4,00 m și lungimea de 10,74 m, aferentă locuinței, detașată cu rost de volumul vitrat cu copertină din b.a. al casei scării, situată pe fațada principală nord – vestică și orientată spre str. P-ța 22 Decembrie.

Din punct de vedere funcțional în parterul extins va exista o singură funcțiune:

Sală de consumație (cafenea) 40,70 mp Arie utilă.

Această funcțiune se face în completarea spațiului existent, legat de acesta și având aceeași destinație, suprafața utilă totală, cumulată fiind 59,00 mp.

Accesul personalului și al clienților se va realiza pe fațada principală printr-un perete vitrat prevăzut cu o ușă mai retrasă față de planul fațadei extinse, protejată cu o copertină axată pe volumul vertical al semilogiilor blocului.

Peretele vitrat va fi prevăzut cu elemente de tâmplărie mobilă care pe timp călduros se vor putea deschide.

Legătura între trotuarul la strada P-ța 22 Decembrie și extinderea propusă se va realiza cu o alee dalată, cu **pavele și borduri laterale prefabricate demontabile. Lățimea aleii de acces va fi de 1,20 m din aceleași materiale ca ale trotuarului la stradă. Lungimea trotuarului va fi 4,95 m**

Extinderea propusă se va face pe terenul proprietatea Primăriei Piatra Neamț și urmează, ca la cererea beneficiarului, să fie preluat pentru a fi construit, prin Act de suprafață, sau Act de vânzare-cumpărare.

FINISAJE EXTERIOARE

Gresie porțelanată la podest acces și soclu bej RAL 1015.

Perete lateral din panou tip "Oltpan" de 10 cm grosime sandwich cu polistiren ignifugat (EPS)/ fibre minerale culoare gri RAL 7040

Placaj tip Alucobond la atic de culoare bej RAL 1019.

Tâmplărie tip vitrină din PVC cu geam termopan cu ochiuri fixe și mobile maro închis RAL 8008.

Învelitoare din panou tip "Oltpan" de 8 cm grosime, sandwich cu nervuri, cu polistiren ignifugat (EPS)/ fibre minerale culoare gri închis RAL 7040.

Firma luminoasă va fi amplasată pe aticul clădirii la cota +2,70 pe copertină, deasupra intrării. Dimensiunile firmei vor fi de 2,40 x 0,70 x 0,10m, va avea fundal de culoare roșie RAL 3020 și înscris cursiv "**Cafenea**" albastru închis RAL 5010, tivit cu alb RAL 9010.

STRUCTURA

Extinderea propusă pe fațada la P-ța 22 Decembrie a blocului de locuințe cu schimbarea de destinație au făcut obiectul Expertizei tehnice nr. 76 / august 2012, pentru schimbare de destinație a locuinței în spațiu de alimentație publică (cafenea și pizzerie) și extindere realizată de A.F. GAFTA Piatra Neamț Expert tehnic ing. GAFTA I. Dan Aut. MLPAT - DCLP nr. 567 pentru exigențele A1, A3, A11.

Construcția propusă va avea structura metalică, cu trei travei pe o deschidere realizată cu stâlpi metalici și grinzi cu zăbrele, cu închideri din tâmplărie cu geam termopan, pereți și învelitoare din panou sandwich tristrat tip "Oltpan". Învelitoarea va fi necirculabilă într-o apă.

Accesul pietonal spre localul propus se va realiza din trotuarul sud-estic al str. P-ța 22 Decembrie și va avea lățimea de 1,20 m pe lungimea de 4,82 m.

Accesul pentru aprovizionare se va face din parcare amplasată în spatele blocului cu acces din străzile Paharnicului sau P-ța 22 Decembrie.

Prin realizarea extinderii și accesului către obiectiv, nu este afectată circulația pietonală, fluxul pietonal existent nefiind unul important. Trotuarul sud-estic al căii rutiere servind în prezent numai circulației pietonilor locatari ai blocurilor ce flanchează str. P-ța 22 Decembrie.

Locuri de parcare existente = 1 loc ce aparține beneficiarului prin Contract de prestări servicii închiriere parcare de reședință domeniu public nr. 608 din 04.09.2015, cu SC PARKING SA Piatra Neamț și situat în incinta cu parcări situată în spatele blocului – poziția 1.

Pentru staționarea autovehiculelor clienților Localului propus, beneficiarul va închiria locurile de parcare necesare și ca măsură alternativă va putea achita taxa de parcare pentru locurile ocupate de clienți, zona din imediata apropiere la P-ța 22 Decembrie, pe toată desfășurarea sa, fiind dotată cu astfel de locuri de parcare.

INDICATORI

- SITUAȚIA EXISTENTĂ – Locuință individuală apartament cu 2 camere.

Sc = 58,36 mp

Su = 47,71 mp

- SITUAȚIA PROPUȘĂ – Cafenea – Local de alimentație publică.

EXTINDERE

Sc = 42,95 mp

Su = 40,70 mp

H max. atic = +3,45 H max. interior = +2,50

TOTAL PROPUS

Sc = 101,21 mp

Sd = 101,21 mp

Su = 88,30 mp

S allee acces = 5,80 mp

Nr. locuri la mese = max. 38 loc.

Nr. personal max. 2 pers. productivi + 1 pers. TESA

4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul necesar extinderii aparține domeniului privat al municipiului și urmează a fi transferat beneficiarului, la cererea acestuia sub o formă juridică adecvată de suprafață / vânzare-cumpărare.

Prin documentația de față se va schimba tipul de proprietate al terenului destinat extinderii.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. Alimentare cu energie electrică

Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor LES de 0,4 Kv (amplasate între trotuar și obiectivul propus) și respectiv de LES de 6 Kv amplasat în spatele blocului B2.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul E.ON Distribuție România SA (nr. 1000971355 din 18.09.2015).

Spațiul existent propus pentru schimbarea destinației este racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice de 0,4 Kv existentă în zona. Refacerea contractului de furnizare a energiei electrice va fi în concordanță cu documentația tehnică de specialitate aprobată de furnizorul de energie.

4.5.2. Telecomunicații

Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor Tc (Cu/Fo) subterane (pozat la limita trotuarului străzii) și aeriene (la zidul fostei centrale termice CT nr.6).

La realizarea obiectivului de investiție se vor respecta condițiile impuse prin avizul TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA (nr. 388 din 13.10.2015).

4.5.3. Alimentarea cu apă

Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor de apă potabilă pozată pe mijlocul str. P-ța 22 Decembrie.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 29911 din 30.09.2015).

Spațiul existent propus pentru schimbarea destinației este racordat la rețeaua de apă ce alimentează noul consumator. Prin proiectul de amenajare interioară pentru noua destinație vor fi prevăzute noi contoare de măsurare a consumului.

Zona studiată beneficiază și de rețea de hidranți stradali de incendiu pe conductă OL 100. Amplasamentul propus pentru extindere nu afectează rețeaua.

4.5.4. Canalizare menajeră și pluvială

Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale conductelor de canalizare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 29911 din 30.09.2015).

Spațiul existent propus pentru schimbarea destinației este racordat la rețeaua de canalizare a blocului.

Prin proiectul de amenajare interioară pentru noua destinație va fi prevăzut un separator de grăsimi pentru preluarea apelor uzate menajere provenite din zona de preparare.

Extinderea spațiului nu va afecta colectarea apelor pluviale ale blocului, singurul burlan de colectare care coboară în zona extinderii va fi preluat pe învelitoarea necirculabilă a acesteia, apa pluvială cumulată cu cea care se va colecta de pe învelitoarea extinderii, va fi condusă prin burlane la sol.

La stradă există rețea pluvială din conducte de beton Dn400 prevăzută cu cămine Geiger de colectare a apelor pluviale stradale. Rețeaua nu este afectată de amplasamentul propus.

4.5.5. Rețele gaze naturale

Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor de gaze OL 6" și racordului la unitatea de distribuție gaze aflată în apropiere.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul E.ON Distribuție Romania SA (nr. 209325344 din 30.09.2015).

Spațiul existent propus pentru schimbarea destinației este racordat la rețeaua de joasă presiune ce alimentează centrala termică murală proprie și aragazul pentru prepararea hranei.

Refacerea contractului de furnizare a gazelor va fi în concordanță cu documentația tehnică de specialitate aprobată de furnizor.

4.5.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin Regulamentul de ordine interioară, Programul de lucru, nivelul scăzut de zgomot și prin evacuarea și ventilarea aerului provenite din prepararea pizzei, neutralizate prin colectarea și dirijarea aerului și mirosului la un coș de ventilație atașat celui existent al centralei termice CT.6 (dezafectată), nu sunt impedimente pentru realizarea obiectivului propus.

De altfel schimbarea de destinație și extinderea obiectivului au făcut obiectul:

- Notificare asistență de specialitate de sănătate publică nr. 247 / 04.11.2015
- Referat de evaluare a impactului activităților ce se vor desfășura la obiectiv elaborat de I.N.S.P – Centrul Regional de Sănătate Publică Iași, Secția de Sănătate în Relație cu Mediul, Compartimentul Igiena Mediului.
- Acordul Asociației de Proprietari nr. 6, "Viitorul" din data de 16.01.2012
- Decizia nr. 474/2015 din 24.06.2015 a Curții de Apel Bacău – Secția Civilă legalizată la data de 06.08.2015, pentru acordul vecinului adiacent - apartament 43 proprietate CREȚU Vasile și Monica.
- Decizia Civilă nr. 73 AC din 06.02.2012 a Tribunalului Neamț - Secția Civilă legalizată la 12.06.2015, pentru acordul vecinului adiacent - apartament 48 proprietate ARHIRE Cristian Petru.

4.5.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

În zona studiată și cu precădere pe latura nord-vestică a str. P-ța 22 Decembrie, exista în cazul Blocului 18, cu regim de înălțime P+3, cu locuințe colective și spații comerciale de prestări servicii, sedii de firmă și de preparare și comercializare a produselor de panificație și patiserie, amenajate la parterul clădirii. În continuarea desfășurării la stradă clădirea fostei băi comunale, actualmente ANNASPA, cu regim de înălțime S+P+1 oferă servicii de cosmetică și îngrijire corporală.

Vecinătatea sud-vestică a blocului F1 (scara B) de locuințe colective în regim de înălțime P+4 cu spații comerciale la parter, îmbrăcat pe latura sa nord-vestică cu volumul P+1 al spațiul comercial și birouri ALEHO, creează premiza tratării și restructurării fațadei la stradă a blocului B2.

Alipită de blocul B2, pe capătul sud-vestic al acestuia centrala termică nr.6 și postul trafo PT 24, în regim de înălțime parter, odată dezafectată, a făcut obiectul schimbării de destinație în birouri pentru firma SYSTEM PRO SRL, firmă cu specific de reparații aparatură periferică și calculatoare, etc.

Aflat într-o zonă centrală, cu o anume dinamică și interese de natură comercială, blocul de locuințe colective B2 va suferi în timp, prin aprobarea documentațiilor de urbanism, schimbări de destinație și extinderi de spațiilor aflate la nivelul parterului. Aceste spații și altele de vis-a-vis vor suferi în timp modificări ale destinațiilor spațiilor, datorită cererii și ofertei, mobilității pieței și interesului tot mai accentuat de restructurare, astfel ca puternicul caracter rezidențial asimetric al zonei să fie estompat, zona, odată restructurată, putând etala potențialul său de vad comercial, de spațiu public atractiv, cu circulație pietonală tratată corespunzător din punct de vedere al dotării, mobilierului urban și finisajelor.

Dacă interesele potențialilor investitori și atractivitatea zonei vor deveni accentuate, se poate prevedea inclusiv restructurarea fațadelor, nivelelor superioare ale clădirilor cu finisaje moderne.

Se poate merge, în cazul în care unul sau mai mulți investitori au în proprietate 2 apartamente suprapuse, la parter și etajul 1, acestea să poată fi legate funcțional și volumetric printr-o extindere vitrată. Astfel fațada blocului B2 restructurată și revitalizată să susțină volumetric și estetic, să contrabalanseze, pe

latura sud-estică ansamblul Pieței 22 Decembrie și astfel să susțină ideea de stradă pietonală.

4.6. BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
- Spații alim. Publică, servicii	155,15	7,28%	256,46	12,04%
- locuințe colective	406,00	19,06%	347,64	16,31%
- accese locuințe colective	59,00	2,77%	59,00	2,77%
- Circulație carosabilă	556,70	26,14%	556,70	26,14%
- Circulație pietonală	276,95	13,00%	234,00	10,99%
- Spații verzi amenajate	662,45	31,10%	662,45	31,10%
- Spațiu colectare deșeuri	13,75	0,65%	13,75	0,65%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	2130,00mp	100 %	2130,00mp	100 %

Bilanțurile teritoriale existent și propus sunt prezentate în tabelul de 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 și scade procentul de ocuparea pentru circulații pietonale. Suprafața spațiului verde se păstrează.

5. CONCLUZII – Măsurile în continuare

Propunerile din P.U.D. completează și sunt compatibile cu prevederile P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 342 din 23.09.2010 și cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 1, al municipiului Piatra Neamț.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zona studiată este schimbarea destinației apartamentului de locuit în spațiu pentru alimentație publică tip cafenea și extinderea acestuia 4 m pe fațada principală, cu un corp în regim de înălțime parter, cu propunerea de aliniament și regim de înălțime.

Propunerile prezentului P.U.D. vor contribui la îmbunătățirea aspectului urbanistic și arhitectural al zonei, acolo unde prin P.U.Z.-ul aprobat de realizare a străzii pietonale, tratarea laturii sud-estice a Pieței 22 Decembrie, în speță blocul B2, nu a fost abordată.

Întocmit,
arh. NICOLAE Ion