

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. EXTINDEREA SPAȚIILOR DE LA PARTERUL BLOCULUI B5**

### **STR. MIHAI EMINESCU - BIROU NOTARIAL ȘI ALTE SPAȚII**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumire obiectiv - **EXTINDEREA SPAȚIILOR DE LA PARTERUL BLOCULUI B5 STR. MIHAI EMINESCU  
- BIROU NOTARIAL ȘI ALTE SPAȚII**
- 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/2017 – faza **P.U.Z.**

### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

La solicitarea beneficiarului, imobilul situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, str. M. Eminescu, urmează a fi extins (cu lățime de maxim 4.00m) păstrându-se destinația existentă de birou notarial, împreună cu spațiile anexe necesare. Prin proiect se propun extinderi și la celelalte spații aflate la parterul blocului B5, în aceleași condiții (dimensiuni, regim de înălțime, finisaje).

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor colective și funcțiilor complementare, instituții și servicii publice, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se află în proprietate privată.

### **1.3. Surse de documentare**

Anterior elaborării documentației 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 află situat în zona centrală a municipiului Piatra Neamț, fiind delimitat de str. Mihai Eminescu la est și Muzeul de Istorie la nord.

Construcția existentă (blocul B5 cu regim de înălțime P+4<sup>E</sup>, la parterul căruia se află și biroul notarial ce urmează a fi extins) se află în zona de protecție a Muzeului de Istorie cod LMI NT-II-m-B-10560.

## **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 locuințe colective, funcțiuni complementare institutii și servicii publice. Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

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 situatie temporara datorata conditiilor economice actuale. În viitorul apropiat, mai ales pe arterele pietonale și carosabile majore ale municipiului situatia va reveni la normal. Zona în studiu este definita ca densitate a constructiilor, singurele interventii (de mica amploare) sunt extinderi (pentru spatiile comerciale aflate la parterul blocurilor de locuinte) sau etajari (mansardari) ale cladirilor 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 studiata se afla în partea de ses a municipiului Piatra Neamț, având folosința de teren curti-constructii. 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 vegetatiei 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 °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 (zăpada) 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. Circulatia**

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. M. Eminescu, stradă de categoria a II-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.

Distributia circulatiei auto în zona se face prin strazi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvandu-se în acest fel și spatiile pentru locurile de parcare.

Zona carosabila și pietonala din imediata vecinatate a investitiei propuse este recent modernizata și amenajata din punct de vedere al traseului și spatiilor de parcare, rețeaua stradala 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 edilitara**

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

- retea de apa;
- retea de canalizare menajera si pluviala;
- LEA de 0,4Kw si 20 Kw si LES MT;
- retea gaze naturale presiune medie;
- retea electrica subterana iluminat public;
- retea 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.

### **o 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).

### **o 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 (CO<sub>2</sub>, PbO) ce apare în special în zona arterelor principale de circulație (b-dul Decebal, str. Mihai Eminescu).

### **o Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orasului existind 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.

### **o 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.

### **o 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.
- se va urmări ca extinderile propuse să se încadreze (volumetric și cromatic)

**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 deșeuri;
- 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 actiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiuni asupra c-tilor. Actiunea vantului" - NP - 082 - 04)**

- 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 zapazii ("Cod de Proiectare. Evaluarea actiunii zapazii asupra c-tilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2005)**

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol: **S(0,k) = 2,00KN/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<sub>c</sub> = 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 Llp2, subzona predominant rezidențială cu locuinte colective, functiuni complementare institutii si servicii publice. Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator si a retelelor 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 limitata 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. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipiității rezultă ca funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire, urmată de o subzonă complementară destinată serviciilor și comerțului.

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

**Pentru viitor se vor studia extinderi în aceleași condiții ale întregului front de la parter al blocului B5, sc. A și B.**

De menționat că extinderile, chiar dacă vor fi executate individual și în etape diferite, vor trebui să aibă caracter unitar și să respecte atât gabaritele (înălțime, lățime) cât și estetica exterioară și finisaje impuse prin prezentele reglementări.

Amplasarea investițiilor preconizate se va realiza pe terenul aparținând domeniului privat al municipiului, ulterior obținerii unui titlu care să confere dreptul de a construi.

Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **Zone cu locuințe „L”** zone existente la care nu se aduc modificări prin PUZ. Reglementările țin de întreținerea fațadelor acestor imobile, reabilitări termice;
- **Zona mixtă cu locuințe și comerț-servicii „M”** – zona extinderilor propuse - pentru care se propune un regim de înălțime maxim parter pentru construcții destinate comerțului și serviciilor;
- **„Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje** zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- **„Sv” zone cu spații verzi** existente și propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

**Reglementările zonale se referă la funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.**

#### **a) Accese carosabile și pietonale**

- accesul carosabil în zona se face prin str. Mihai Eminescu (adiacent străzii fiind amenajate locuri de parcare) și prin prelungirea str. Lt. Draghescu și aleii de serviciu din spatele muzeului de istorie. Pentru zona rezidențială sunt organizate spații pentru parcare conform normativelor. Spațiile comerciale și pentru servicii vor avea accese carosabile pentru aprovizionare, parcuri separate pentru angajați și clienți;
- în zona Muzeului de istorie sunt amenajate locuri de parcare cu plată;
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente străzilor existente, împreună cu aleile de incintă;

#### **b) Regimul de înălțime**

Pentru construcțiile existente în zonă se păstrează regimul de înălțime existent, putând fi executate numai mansardări ale blocurilor de locuințe.

Pentru extinderile proiectate ale spațiilor aflate la parterul blocurilor, cu funcțiuni comerciale și pentru servicii, regimul de înălțime va fi **parter**, cu  $H_{MAX.ATIC} = 3,50$  m.

#### **c) Finisaje**

- **finisajele exterioare**

Pentru fațade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, plăci cu piatră naturală/artificială în 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 și rigole.

#### d) Volumetrie

Pentru noile construcții se vor realiza volumetrii simple, elegante, în armonie cu celelalte construcții din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcțiuni mai importante. Situația în zona de protecție a Muzeului de istorie impune subordonarea vizuală (volumetrie, cromatică) a noilor construcții față de monument.

#### 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 deseuri se va realiza cu containere ecologice pe tipuri de deseuri. Platforma de amplasare va fi igienizată zilnic.

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	ha	%
locuințe colective	0,01	1,47
comerț, servicii	0,19	27,94
circulații carosabile și pietonale	0,21	30,88
spații verzi	0,27	39,71
<b>TOTAL</b>	<b>0,68</b>	<b>100,00</b>

### INDICATORI URBANISTICI

➤ Pentru investiția **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	-	42,00 mp
- Sc TOTALĂ	-	87,48 mp
- Sd TOTALĂ	-	87,48 mp

Pe zone funcționale procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate în regulamentul de urbanism.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situației existente a echipării tehnico-edilitare a zonei în corelare cu programul municipalității de fiabilizare a zonei rezultă că acestea nu reprezintă disfuncționalități.

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zona (extindere rețele de apă, canal, gaze naturale, electric) cade în sarcina celor interesați, sau de investiții din buget în condițiile de includere în planul de investiții a municipalității.

### 3.7. Protecția mediului

#### ○ Calitatea solului

Prin amplasarea investițiilor 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.

#### ○ 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 masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a retelelor edilitare majore.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publică necesare functionarii zonei cu exceptia celor legate de racordarea la căile de circulatie si amenajarea spatiilor de parcare.

## **4. CONCLUZII**

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

Principale prioritati de interventie constau in realizarea extinderilor 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 detinatori de terenuri din zona sa 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