

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. STR. BUREBISTA, PIATRA NEAMT**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1. DATE GENERALE:**

Denumire obiectiv	- <b>SCHIMBARE PARȚIALĂ DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE ÎN APARTAMENTE PENTRU ÎNCHIRIAT, EXTINDERE, MODIFICARE FAȚADĂ, CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE ȘI CORP LEGĂTURĂ</b>
Beneficiar	- <b>BORTĂ COSTIN-BOGDAN</b>
Amplasament	- str. Burebista nr. 3B
Proiectant	- s.c. <b>3C PROIECT</b> s.r.l. P. Neamț
Nr. proiect	- 618-24A/2017

##### **2. OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarilor, construcția situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi reamenajată cu destinația de locuințe colective (apartamente de închiriat) și birouri, împreună cu spațiile anexe necesare pentru accese, circulații verticale și orizontale. Pe latura de nord se va amplasa un bloc de locuințe colective cu regim de înălțime P+4<sup>E</sup> ce va fi legat de clădirea existentă cu un corp parter.

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

Conform certificatului de urbanism nr. 943 din 11.12.2017, imobilul se află situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț UTR nr. 1– zona centrală, subzona Llu1+iSt1-rezidențială cu locuințe colective, instituții publice și servicii de interes general-comerț și turism.

##### **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 și P.U.D. nr. 112 aprobat prin H.C.L. 227/29.12.1999.

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

#### **1.4. Legislație**

Întocmirea documentației s-a făcut cu respectarea Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Codului civil, a R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996, a Normelor de igienă și sănătate publică aprobate prin O.M.S. 119/2014.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Incadrarea in localitate**

Teritoriul studiat se afla situat în zona centrală a municipiului Piatra Neamț, fiind delimitat de str. Cuza Vodă la est și str. Mihai Eminescu la vest.

### **2.2. Evolutia zonei**

Conform certificatului de urbanism nr. 943 din 11.12.2017, imobilul se afla situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț UTR nr. 1– zona centrală, subzona Llu1+iSt1-rezidențială cu locuințe colective, instituții publice și servicii de interes general-comerț și turism. Folosința actuala a terenului este curți-construcții.

Zona în studiu este (cu excepția terenului adiacent de pe latura de sud) în ansamblu definită ca densitate a construcțiilor, intervențiile posibile sunt extinderi (pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor), etajari (mansardari) ale cladirilor existente.

Parcela proprietatea beneficiarului, cu o suprafață generoasă având în vedere situarea în cadrul municipiului, permite amplasarea de noi investiții, încadrându-se în indicii urbanistici maximi ai zonei.

În prezent, arterele principale ale municipiului se remodelează, prin amenajarea spațiilor pietonale și majorarea spațiilor de parcare, reamenajarea spațiilor verzi.

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.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiată se afla 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 (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. Circulația**

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Titu Maiorescu și str. Burebista, străzi cu rol de colectare și servire a traficului local, ce asigură legătura cu zona rezidențială și comercială adiacentă.

Distribuția circulației auto în zona se face prin străzi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare.

Zona carosabilă și pietonală din imediata vecinătate a investiției propuse este în cea mai mare parte modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare, rețeaua stradală 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. 30%, 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;
- rețele electrice aeriene de 0,4Kw și 20 Kw;
- rețea gaze naturale presiune medie;
- rețea electrică subterană iluminat public;
- rețea de telecomunicații.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **○ 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 vânturilor este dinspre nord-vest și nord. Aceasta are un caracter benefic pentru îndepărtarea impurităților din aer ce ar putea surveni de pe Platforma Chimică Săvinesti, situată spre sud-est față de amplasamentul studiat, la cca 20 Km.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi 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 dioxid de azot, sulfamoniac.

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehiculelor (CO<sub>2</sub>, PbO). Acest tip de poluare apare în special în zona arterelor principale de circulație (str. Mihai Eminescu).

### **○ Calitatea apei.**

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existând rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pânzele 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 și str. Cuza Vodă.

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 locuințe și servicii, 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. Titu Maiorescu și str. Burebista;
- 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 funcțiilor, realizarea volumetriei complexului 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 vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiuni asupra c-tiilor. 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 zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea actiunii zapazii asupra c-tiilor"- 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 P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- acceleratia de proiectare a terenului este **ag = 0,25g**
- perioada de colț **T<sub>c</sub> = 0,7 sec.**

#### **3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):**

Structura geologica:

- 0,00-1,20 m = umplutura (pietris cu nisip, argila si resturi de materiale de constructii) ;
- 1,20-3,30 m = depozite de terasa (pietris cu nisip prafos galben-cafeniu si bolovanis);
- 3,30-5,60 m = depozite de terasa (pietris cu nisip galben-cafeniu si bolovanis);
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- p conv=250 kPa.

Pe amplasamentul obiectivului propus se va lua în 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. 1, zona centrală, subzona Llu1+iSt1-rezidențială cu locuințe colective, instituții publice și servicii de interes general-comerț și turism. Folosința actuala a terenului este curți-constructii.

Existența cailor de comunicatii facile, a cadrului natural corespunzator si a retelelor tehnico-edilitare constituie un avantaj. De asemenea situarea în cadrul municipiului, cu acces facil la zona comercială fac investiția propusă deosebit de atractivă.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț si intruneste conditii pentru realizarea de constructii, inscriindu-se în conditiile climatice generale ale

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

Spațiile verzi și plantate afectate vor fi refăcute după terminarea investiției propuse.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Prin proiectul de față se propune modernizarea accesului existent precum și crearea de noi locuri de parcare.

În zonă funcționează deja rețeaua de transport auto locală care are capacitatea de a prelua surplusul de călători generat de investiția propusă.

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

Conform P.U.G. – zona de studiu se afla în UTR1 zona centrală, subzona Llu1 rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri), locuințe colective P+4<sup>E</sup> subzona instituțiilor publice și servicii de interes general: Ist1-unități de turism, ISct1-unități de cult și funcțiuni complementare admise, cai de comunicații rutiere și amenajările aferente Ccr, spații verzi amenajate, accese pietonale, parcaje. Zona a fost detaliată prin PUD nr.112 aprobat prin HCL nr.227/1999 privind construirea unui sediu administrativ SNP Petrom.

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare urbană a municipiității rezultă că funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire, urmată de o subzonă complementară destinată serviciilor și comerțului.

La solicitarea beneficiarilor, construcția existentă situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează să fie reamenajată cu destinația de locuințe colective (apartamente de închiriat) și birouri, împreună cu spațiile anexe necesare pentru accese, circulații verticale și orizontale. În subsolul existent și extinderea acestuia (prin acoperirea și închiderea accesului auto existent) se vor amenaja spații pentru o sală de întreținere fizică și piscină ce vor fi utilizate exclusiv de locatarii clădirii.

Pe latura de nord se va amplasa un bloc de locuințe colective cu regim de înălțime P+4<sup>E</sup> ce va fi legat de clădirea existentă cu un corp parter (ce va cuprinde holul de acces și trecerea protejată spre spațiile de relaxare din construcția existentă).

Amplasarea investiției preconizate se va realiza pe terenul proprietatea beneficiarului.

Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **„CA2”**- zona centrală care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală, subzona **M**-mixtă rezidențială cu instituții, servicii, echipamente publice, servicii de interes general, unități de turism, culte pentru care se propune un regim de înălțime maxim S+P+4<sup>E</sup> pentru construcții destinate serviciilor, birouri și pentru locuințe colective;
- **„T1”**- subzona cailor de comunicații rutiere existente și propuse și parcaje, propuneri de remodelare urbană realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare).  
Se va utiliza accesul carosabil existent din str. Burebista, iar accesul pietonal se va face pe trotuarul adiacent strazii menționate;
- **„V1”**-zone cu spații verzi existente, fasii plantate propuse pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;
- **„R”**- zone aferente echipării edilitare majore sau spații tehnice cu alte destinații (TE),- spații existente și realizate pentru protecția ecologică a construcțiilor, pentru sănătate, rețele edilitare (rezervor);

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

#### a) Accese carosabile si pietonale

- accesul carosabil în zonă se face prin str. Burebista, adiacent strazii fiind amenajate locuri de parcare. Pentru zona rezidentială propusă se vor organiza spații pentru parcare conform normativelor.
- 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 înălțime existent, putând fi executate numai mansardari ale blocurilor de locuințe.

Pentru constructia proiectată, corp de legatura parter, regimul de inaltime maxim va fi **P+4<sup>E</sup>**, cu  $H_{MAX.ATIC} = 16,00$  m sau max 20m la coama

#### c) Finisaje

##### - finisajele exterioare

Pentru fatade tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile, placari cu piatra naturala/artificiala in culori pastelate bej, gri, ocru.

##### - învelitoarea

Învelitoare din tigla, tabla tip tigla, culoari maro, gri închis si terasa.

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 igienizata zilnic.

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	ha	%	ha	%
locuințe colective	0,08	10,67	0,12	16,00
birouri, servicii	0,05	6,67	-	-
locuințe colective, servicii	-	-	0,05	6,67
teren liber neconstruit	0,15	20,00	0,15	20,00
circulații carosabile și pietonale	0,19	25,33	0,19	25,33
spații verzi	0,28	37,33	0,24	32,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,75</b>	<b>100,00</b>	<b>0,75</b>	<b>100,00</b>

#### INDICATORI URBANISTICI

S teren proprietate	-	2000,00 mp
Sc existentă C1	-	320,81 mp
Sd existentă C1	-	1627,07 mp
Sc existentă C2	-	7,00 mp

Sc proiectată	-	460,00 mp
Sd proiectată	-	1510,00 mp
Sc <b>TOTALĂ</b>	-	787,81 mp
Sd <b>TOTALĂ</b>	-	3204,07 mp

- procentul de ocupare a terenului  
**P.O.T. maxim = 40,00 %**

- coeficient de utilizare a terenului  
**C.U.T. recomandat = 1,60 (maxim 2,2)**

In total vor fi 35 apartamente cu una si doua camere și 6 garsoniere.

### **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 prezinta 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 municipalității.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **○ Calitatea solului**

Prin amplasarea investitiilor preconizate 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. Dupa finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidentă.

#### **○ Protecția nivelului fonic**

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

### **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 modernizarea 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 constructiei 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