



MEMORIU DE URBANISM

P.U.Z. B-DUL REPUBLICII, PIATRA NEAMȚ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Denumire obiectiv | - CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI, DEVIERI, EXTINDERI ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, FIRMĂ LUMINOASĂ |
| - Beneficiar | - MANCAȘ DRAGOȘ-COSMIN |
| - Amplasament | - P. Neamț, B-dul Republicii nr. 1A |
| - Proiectant | - 3C PROJECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 534-08A/2014 – faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, b-dul Republicii nr. 1A, urmează a fi amplasată o construcție cu destinație mixta de spații comerciale și birouri, împreună cu spațiile anexe necesare.

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

Conform PUZ CP, fiind în zona de protecție a monumentului Teatrul Tineretului (M.I.-NT-II-m-B 10572), construcția ce se solicită a se realiza va fi amplasată și va avea caracteristici conform reglementarilor PUZ prin care este protejat și pus în valoare monumentul istoric învecinat.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț, P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 346/2007 și P.U.Z. nr. 407 aprobat prin H.C.L. nr. 324/2009.

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

2. STĂDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în localitate

Teritoriul studiat face parte din UTR 1, zona centrală a municipiului Piatra Neamț, fiind delimitat de b-dul Republicii la vest, Piața Ștefan cel Mare la nord și Piața 22 Decembrie la sud.

Conform zonării realizate prin PUG, face parte din subzona rezidențială și funcțiuni complementare instituției și serviciilor publice.

Zona dispune de un centru de polarizare – Piața Ștefan cel Mare, situată la intersecția str. Alexandru cel Bun cu B-dul Republicii. În aceasta piata coexistă Teatrul Tineretului (M.I.-NT-II-m-B 10572), accesul cu trepte spre Curtea Domnească, situată la o diferență de nivel de cca. 20m față de amplasamentul studiat, Cladirea Consiliului Județean Neamț, construcție modernă, realizată în anii 70, cu regim de înaltime S+P+4E, Cladirea Telekom, realizată în anii 1980, construcție modernă cu 4 nivele supraterane și un corp P+7 executat în anii 90.

2.2. Evolutia zonei

Conform certificatului de urbanism nr. 562/09.09.2014 imobilul se află situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț UTR nr. 1, subzona rezidențială cu regim de înaltime mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare instituției și serviciilor publice.

Zona centrală a municipiului, din care face parte terenul studiat are o valoare comercială în creștere, datorită poziționării fata de arterele carosabile și instituțiile publice. Astfel tendința actuală este de divizare a loturilor cu o cerință de creștere a spațiului construit în detrimentul spațiilor verzi și a spațiilor pietonale. Prin PUZ CP și prin PUG Piatra Neamț, este necesară menținerea indicilor existenți, în special pentru spațiile verzi și aleile pietonale (spații neconstruite), pentru a se asigura un aspect urban corespunzător și unghiuri de vizibilitate spre zona istorică.

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

Zona în studiu este în mare parte definită ca densitate a construcțiilor, singurele intervenții (în afara investiției propuse prin documentația de față) sunt extinderi (pentru spațiile comerciale aflate la parterul blocurilor de locuințe) sau etajari (mansardari) 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 sus a municipiului Piatra Neamț, având folosiștea de teren curți-construcții și fanete. 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, arbusti, gazon, flori de cultură).

Clima este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stânișoara 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 vîntului este de la NV și N. Viteza medie a vîntului este de 3,5m/s.

2.4. Circulația

În perimetru studiat circulația rutieră principală se face pe b-dul Republicii și Piața Ștefan cel Mare, străzi de categoria I-a cu două benzi de circulație pe sens, cu îmbracăminte asfaltică și Piața 22 Decembrie, stradă de categoria a II-a cu o bandă de circulație pe sens, modernizată parțial, ce asigură legătura cu zonele comerciale și rezidențiale adiacente.

Zona carosabila si pietonala din imediata vecinatate a investitiei propuse este modernizata si amenajata din punct de vedere al traseului si spatilor de parcare, reteaua stradala existentă putand preluga surplusul de trafic preconizat.

Trama stradală în principal s-a menținut suferind intervenții în timp de tipul lărgirii prospectului, finisării părții carosabile și pietonale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată, precum si tot terenul din zona centrală a Municipiului Piatra Neamț dintre strazile B-dul Republicii, str. Alexandru cel Bun, str. 22 Decembrie, pana la str. P. Rareș a fost o strada cu loturi mici si fronturi insiruite in lungul strazilor, fronturi ce contineau pravali la parter si locuinte la etaj. In adancimea zonei erau construite locuinte izolate cu regim de inaltime parter, parter si un etaj. Zona s-a conturat in secolul al XIX-lea si s-a definitivat la inceputul secolului al XX-lea.

Pe amplasamentul studiat, la începutul sec. al XX-lea a fost construit Hotel Royal (foto).



În zona de studiu se află terenuri cu functiunea de locuire si comert-servicii. Între aceste functiuni nu există relații de interferență care să aducă disfuncționalități.

Între construcții sunt suprafete de spații verzi și plantate (gazon, flori, arbori și arbusti).

Zona în prezent majoritar nou construită 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 echipată din punct de vedere tehnico-edilitar după cum urmează :

- retea de apa;
- retea de canalizare menajera și pluvială;
- LEA de 0,4Kw și 20 Kw și LES MT;
- retea gaze naturale presiune medie;
- retea electrică subterană 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.

○ 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 îndepartarea 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 prezентate în studiu. Noxele menționate sunt cele de dioxizi de azot, sulfamonicac .

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehicolelor (CO₂, PbO) ce apare în special în zona arterelor principale de circulație (b-dul Republicii, Piata Stefan cel Mare).

○ Calitatea apei.

Apa nu este poluată din activitățile urbane, la nivelul zonei și a orașului existind rețea de canalizare, rețele de apă potabilă și măsuri de protecție ce nu permit infestarea apei din pînzele freatiche. 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 obiectivului implantat, se va stabili dacă se impun măsuri specifice de protecție.

○ Calitatea solului

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului datorită existenței unor măsuri urbane de gestionare ecologică a deșeurilor, prin existența rețelei de canalizare, amenajarea spațiilor verzi.

○ Protectia 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 b-dului Republicii.

În prezent, în zona studiata 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 funcțiunilor actuale în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea municipiului.

Populația dorește amplasarea de noi spații comerciale, uneori a transformării celor existente pe criterii de funcționalitate modernă și uneori de supraetajarea acestora. De asemenea se simte necesitatea întregirii fronturilor urbane destrucțurate, a realizării unor zone urbane în locul maidanelor sau platformelor betonate și a chioscurilor. Majorarea spațiilor comerciale a diverselor servicii, duc la necesitatea de a avea bine organizate și finisate spațiile publice și de parcare, a zonele pentru accesul pietonal și de separare a fluxurilor specifice (cele pentru public față de cele pentru personalul de deservire).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul în lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale pentru servicii și comerț, controlat și etapizat in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatie.

Din punctul de vedere al incadrarii in localitate reglementările vor cuprinde:

- studiul volumetric al obiectivului în concordanță cu urmarirea 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 circulatiei zonale se va reglementa imbunătățirea următoarelor aspecte:

- fluidizarea circulației pe principalele artere de circulație adiacente: Piata Stefan cel Mare, bdul Republicii;
- 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 urmari 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 carosabile și pietonala 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 silentioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice, de ventilație a altor surse de poluare sonoră, la distanța față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislatia in vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei extinderilor se va face în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuintei, 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 urmatoarele:

- 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 - 2012

- 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-tilor"-CR - 1 - 1 - 3 - 2012)

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

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2013):

Din punct de vedere seismic, conform zonarii teritoriului Romaniei, perimetru considerat se incadreaza conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte, social-culturale, agrozootehnice si industriale” – indicativ P100-1 /2013, astfel :

- zona seismică de calcul: E
- acceleratia de proiectare a terenului este $a_g = 0,25g$
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):

Structura geologica:

- 0,00-0,30 m = sol vegetal;
- 0,30-1,50 m = praf argilos;
- 1,50-1,70 m = nisip prafos;
- 1,70-2,60 m = pietris cu nisip prafos si bolovanis;
- 2,60-6,00 m = pietris cu nisip si bolovanis;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- p conv=250 kPa.

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, subzona rezidențială cu regim de inaltime mai mult de trei niveluri și funcțiuni complementare institutii și servicii publice. Folosinta actuala a terenului este curți-construcții și faneata.

Pozitionarea in zona centrala a municipiului, existența cailor de comunicatii facile si a retelelor tehnico-edilitare, constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu este in partea de sus 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 și pietonală este modernizata și amenajata din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare, nefiind necesare interventii.

În zonă functioneaza deja reteaua de transport auto locală 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 urbana a municipalității rezulta că funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire, urmata de o subzona complementară destinată serviciilor și comerțului.

Investiția propusă urmărește valorificarea traficului comercial al zonei prin amplasarea unei construcții cu destinație mixtă de spații comerciale, birouri și locuințe, împreună cu spațiile anexe necesare.

Amplasarea investiției preconizate se va realiza pe terenul proprietățea beneficiarului.

Zonificare funcțională pentru zona în studiu:

- **Zona mixta cu locuințe și comert-servicii „M”** zone existente la care nu se aduc modificări prin PUZ. Reglementările țin de întreținerea fațadelor acestor imobile, reabilitări termice;
- **Zona mixta cu locuințe și comert-servicii „M1”** zona cu intervenția proiectată pentru care se propune un regim de înălțime maxim $S+P+1^E$ pentru construcții destinate comertului, serviciilor, birourii și locuințelor;
- „Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de rezidență și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- „Sv” zone cu spații verzi existente și realizate 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 b-dul Republicii și Piața Stefan cel Mare (adiacent străzii fiind amenajate locuri de parcare cu plată). 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;
- accesul pietonal se va face pe trotuarele adiacente străzilor existente, împreună cu aleile de incintă;
- accesul pietonal la investiția proiectată se va face din trotuarul adiacent străzilor pe alei pietonale.
-

b) Regimul de înălțime

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

Pentru construcția proiectată, regimul de înălțime va fi $S+P+1^E$, cu $H_{MAX. ATIC} = 10,00$ m.

c) Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;

d) Împrejmuiiri

- în zona nu se vor executa împrejmuiiri.

e) 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 tip terasa sau 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.

f) Volumetrie

Pentru noua constructie se vor realiza volumetrii simple, elegante, în armonie cu celelalte constructii din zonă. Se vor putea evidenția volumetric anumite funcțiuni mai importante.

g) 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 TERRITORIAL	ha	%
locuințe colective	0,04	5,97
comerț, servicii	0,09	13,43
circulații carosabile și pietonale	0,39	58,21
spații verzi	0,15	22,39
TOTAL	0,67	100,00

INDICATORI URBANISTICI

➤ Pentru investitia CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI LOCUINTE, AMENAJARE CALE ACCES AUTO, DEVIERI, EXTINDERI SI BRANSAMENTE UTILITATI

Indici de control

- suprafață teren - 250,00 mp
- Sc proiectată - 105,00 mp
- Sd proiectată - 210,00 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 investitiei preconizate se va avea grija a nu se infesta solul cu materiale rezultate in urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenei se va limita locul de functionare al şantierului 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 refacă cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidentă.

- **Protectia 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 controlată a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicații și a retelelor 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 investițiilor 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 detinători de terenuri din zona să asigure finanțarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finanțare, astfel reducându-se timpul de execuție al obiectivelor propuse.

