

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

”CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”

STRADA CUZA VODĂ NR. 3, ORAȘUL TÎRGU NEAMȚ, JUDEȚUL NEAMȚ

APRILIE 2016

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3 SURSE DOCUMENTARE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	3
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	3
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	4
2.4 CIRCULAȚIA	4
2.6 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	5
2.7 PROBLEME DE MEDIU	6
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	7
2.9 CONCLUZII	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.....	8
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI	9
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	10
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	11
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	11
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE LA LIMITA DE PROPRIETATE, AMPLASARE TOTEM H=5M, AMENAJARE INCINTĂ ȘI LOCURI DE PARCARE, BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI, conform C.U. nr. 193 din data 18.09.2015
Adresa :	Strada Cuza Vodă, nr. 3, Orașul Tîrgu Neamț, Județul Neamț
Beneficiar:	S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L., Municipiul Roman, strada Aviatorilor, nr. 23, J27/184/2010, C.U.I. 26673612
Specialitatea:	Urbanism
Faza:	P.U.Z. propriu-zis
Proiectant general	S.C. WELTBAU CONSULT S.R.L., Balotești, strada Stupinei nr. 2, județul Ilfov, J23/950/2014, C.U.I. RO 15602454
Proiectant de specialitate urbanism:	S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35, J40/361/2012, C.U.I. 29546516
Data elaborării :	Proiectat : drd. arh. urb. Mihai Suărășan Aprilie 2016

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Parcela supusă studiului prin prezenta documentație are o suprafață de 4.403,00 mp și se găsește în intravilanul orașului Tîrgu Neamț.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pilon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Elaborarea proiectului **“P.U.Z. Construire spațiu comercial”** a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, adecvată funcțiunii propuse – spațiu comercial – cu protejarea vecinătăților.

Scopul studiului este stabilirea acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată pentru în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism ale orașului Tîrgu Neamț.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare.*

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Conform RLU aferent PUG Tîrgu Neamț, funcțiunile complementare admise în zona de locuire sunt următoarele:

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comert, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Obiectivele P.U.Z.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism “ **P.U.Z. Construire spațiu comercial**”, și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al Orașului Tîrgu Neamț și R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodarirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Parcela destinată studiului este amplasată în centrul intravilanului orașului Tîrgu Neamț, în strada Cuza Vodă nr. 3. Pe această parcelă își desfășoară activitatea Autogara Tîrgu Neamț.

Terenul studiat, cu o suprafață de 4.403,00 mp, este în prezent ocupat un corp de clădire: autogara – se va păstra și se va integra în ansamblul construcției propuse.

Zona în care se află terenul studiat este o zonă dinamică aflată în continuă dezvoltare și extindere, punctul central al zonei, reprezentând autogara care este un nod de circulație rutieră vital pentru orașul Tîrgu Neamț și localitățile învecinate. Zona este dezvoltată ca un pol comercial, magazinele fiind amplasate în mare parte, în construcții existente la parterul blocurilor de locuințe colective.

În acest sens, apreciem că investiția propusă – spațiu comercial, se va integra în zona studiată și va aduce un plus de diversitate acesteia.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Teritoriul de referință pentru elaborarea „**P.U.Z. Construire spațiu comercial**” este amplasat în zona centrală a orașului Tîrgu Neamț și este delimitat după cum urmează:

- la Nord: domeniu public (alee de acces);
- la Sud: domeniu public (strada Cuza Vodă);
- la Vest: domeniu public (aleea Salcânilor);

- la Est: domeniu public (alee de acces/locuințe colective bloc A2).

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri. Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

Terenul studiat este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate pe amplasament.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, în vederea obținerii avizului cu viza Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Neamț.

Zona studiată, datorită amplasării în centrul orașului, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc orașul.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile P.U.G. – orașul Târgu Neamț – ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

Încadrare în prevederile P.U.G.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Târgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în UTR 1 – Zona Centrală Târgu Neamț, zona de *locuințe cu funcțiuni complementare*.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate** arii protejate din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, ASPECTE FORMAL-VOLUMETRICE

Datele de identificare ale terenului studiat, conform extras de Carte Funciară eliberat de BCPI Târgu Neamț, sunt:

Nr. cadastral/nr. topografic: 50599

Categoria de folosință: curți-construcții

Suprafață totală teren din acte: 4.403,00 mp

Suprafață totală teren măsurată: 4.403,00 mp

Terenul are o suprafață de 4.403,00 mp și este ocupat în prezent de: corp clădire – C1 – Autogara Tîrgu Neamț – 708 mp.

Imobilul situat în strada Cuza Vodă nr. 3 în suprafață de 4.403 mp este proprietatea privată a S.C. TCE MOBILE DRYERS S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 827/14.06.2012 la BNP Postelnicu Mihai.

Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și transport în comun, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – modernizarea cadrului construit prin extinderea unor funcțiuni care să devină o bază pentru susținerea atractivității urbane, oferirea de servicii urbane și zonale, dar și o creștere a calității imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

În prezent terenul studiat este un ocupat de un corp clădire C1 – Autogara Tîrgu Neamț, care ocupă 8,4% din suprafața terenului, restul spațiului fiind în proporție de 91,6 % o platformă betonată.

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate în primul rând de starea degradată a terenurilor învecinate, în contradicție cu potențialul și atractivitatea imobiliară a zonei.

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

2.6 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Terenul studiat este echipat edilitar și este în prezent racordat la utilități: apă, canalizare, gaz, energie electrică. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate pe amplasament.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă, și anume: TELEKOM, APA SERV, E-ON ENERGIE și E-ON GAZE.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Calitatea factorilor de mediu. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Calitatea aerului din zonă de interes se încadrează în zona de aer curat, fără efecte decelabile, fără efecte asupra vegetației și nu depășește limita de emisie prevăzută prin Ordinul 462/93, fiind o zonă centrală a orașului fără activități industriale poluante, amplasate în imediata apropiere.

Terenul din zona de interes în momentul de față este un teren liber de construcții. Prin utilizarea terenului în scopul propus se realizează o eficientizare a acestuia raportată la necesitățile stringente ale zonei deservite de aceasta investiție.

Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Pentru deșeurile menajere vor fi prevăzute tomberoane și coșuri de gunoi ce vor fi depozitate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, conform contractului de salubritate. Pe toate laturile zona va fi împrejmuită cu gard.

Volumul de pământ rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcție va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deșeuri și alte materiale.

Evaluarea impactului produs asupra mediului

O funcționare corectă, conform instrucțiunilor de exploatare, a instalațiilor aferente funcțiilor propuse va conduce la un control al poluării și implicit al poluării globale asupra mediului.

Factorii potențiali poluanți (apele meteorice, apele uzate, depozitele de gunoarie, producții de descompunere, deșeurile evacuate de la arderea combustibililor) nu vor avea un impact negativ asupra apei, aerului, vegetației, faunei terestre, solului și subsolului, deoarece se vor prevedea lucrări adecvate.

Relația cadru natural – cadru construit

Pe terenul studiat nu există spații verzi, acesta este acoperit cu o platformă betonată. Vegetația prezentă pe teren este crescută spontan.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat riscuri naturale și antropice.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Concluzii

În urma datelor prezentate rezultă că obiectivul nu va genera emisii de poluanți în pânza freatică sau în aer. Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se vor ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topografice și geologice aditionale celor existente, dacă va fi cazul, care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcția propusă. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției.

Distanțele dintre construcțiile învecinate fiind suficiente, permit realizarea imobilului propus care să nu afecteze prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi).

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Investiția propusă prin prezentul proiect este o investiție de interes public, importantă pentru întreaga zonă pentru implicațiile orizontale pe care le va genera, și pentru susținerea potențialului economic al localității. Proiectul va genera locuri de muncă noi și va duce la fixarea forței de muncă locale. El va oferi un cadru organizat pentru angajați, cu spații și echipamente moderne. Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare dar și conform Hotărârilor Consiliului Local Tîrgu Neamț privind Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a HCL, dacă este cazul.

2.9 CONCLUZII

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațiale – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru servicii de tip comerț. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă mixtă, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației pentru P.U.Z. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcționale, modificările aduse regimului de construire, funcțiunile zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului P.O.T. și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pylon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Descriere investiție

Investiția propusă reprezintă un magazin pentru vânzare en-detail pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, în regim de autoservire, în cadrul căruia sunt delimitate diferitele zone funcționale: zona de intrare-ieșire din zona caselor de marcat; spațiu sălii de vânzare organizat pe sortimente (mărfuri alimentare și nealimentare, spațiu de sortare a mărfurilor după recepționarea acestora, cu funcțiunile conexe: rampă de acces, cameră frigorifică, spațiu depozitare mașină de curățenie; spații social – administrative (grup sanitar pentru personalul de deservire, vestiare personal de deservire, cameră odihnă personal, birou șef magazin; spații tehnice: centrală termică, camera tablou electric general (TEG).

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațiale – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru servicii de tip comerț. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Facilități ale amplasamentului:

- amplasamentul favorabil în cadrul orașului crează o legătură facilă cu centrul orașului ;
- terenul beneficiază de acces facil la sistemul rutier;
- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri și funcțiunile zonei studiate a zonelor învecinate;
- circulația auto pietonală va fi modernizată și se vor realiza spații de parcare cu dale înierbate;
- prin sistematizarea funcțională diversificată și asigurarea dotărilor specifice funcțiunilor de comerț, se asigură un nivel mai ridicat al zonei.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în *UTR 1 – Zona Centrală Tîrgu Neamț, zona de locuințe cu funcțiuni complementare.*

Această zonă prevede indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 50% și C.U.T. maxim = 0,3 mp ADC/mp teren pentru construcțiile cu regim de înălțime parter.

Documentația de față nu solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism – P.U.G. Tîrgu Neamț aprobat, demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea propusă.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Precizăm că, pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal, nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Accesul la obiectivul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Vodă, arteră de circulație de deservire locală ce categoria a III-a, cu profil corespunzător – 7 metri, existent și menținut.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Cuza Vodă, stradă cu câte o bandă de circulație pe sens.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare, rezultând că nu este necesară o intervenție de modificare a profilului străzii.

Conform PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, art. 5.3, este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități în suprafață de 400-600 mp.

Pentru funcțiunea nou propusă – spațiu comercial, se vor amenaja spații de parcare în total de: 20 de locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu deficiențe locomotorii. Pentru funcțiunea de autogară, s-au prevăzut un număr de 12 locuri de parcare pentru clienții autogării, 8 locuri de garare pentru autobuze și 8 locuri de garare pentru microbuze.

Având în vedere natura funcțiunii nou propuse, nu este necesară crearea de trasee pietonale – trotuare în incinta studiată, circulația pietonală desfășurându-se pe partea carosabilă, utilizată ocazional doar de clienții spațiului comercial și cei ai autogării.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare cu dale înierbate și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu

o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a complexului.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – *spațiu comercial* și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tg. Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unui ansamblu (parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV		
	EXISTENT	PROPUȘ
ARIE TEREN	4.403,00 mp	4.403,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	708 mp	1.320 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ	708 mp	1.320 mp
P.O.T.	16,07 %	30%
C.U.T.	0,16 ADC/mp teren	0,3 ADC/mp teren
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	Parter	Parter
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	5,00 m	8,00 m

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	4.403,00	100	4.403,00	100
CONSTRUCȚII – Autogară/ spațiu comercial	708	16,07	1.320	30
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	3695	83,93	1.366	31
CIRCULAȚII PIETONALE			308	7
SPAȚII PARCARE (20+12+8+8)			793	18
SPAȚII VERZI	-	-	616	14
TOTAL TERITORIU P.U.Z.		100		100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	4.403,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ		PARTER
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ		6,00 metri
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ		8,00 METRI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În urma analizei situației existente, în zona studiată, nu s-au identificat probleme din punct de vedere al echipării edilitare.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, internet și TV.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, internet și TV. În acest sens, s-au obținut următoarele avize:

- Aviz favorabil Apa Serv nr. 36057/10.11.2015
- Aviz favorabil E-ON ENERGIE ELECTRICĂ nr. 74/14.04.2016
- Aviz favorabil E-ON GAZE NATURALE nr. 209437307/18.01.2015
- Aviz favorabil Telekom nr. 469.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

În conformitate cu PUG Tîrgu Neamț și HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6, art. 6., , este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare în proporție de 2-5% din suprafața totală a terenului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de 14% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Prezenta documentație P.U.Z. a fost prezentată în ședința Comitetului Special Constituit al Agenției pentru Protecția Mediului Neamț din data de 26.11.2015 care s-a decis ca **documentația nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.** În acest sens, Agenția pentru Protecția Mediului Neamț a eliberat actul administrativ nr. 6994 din data 09.12.2015.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse în cadrul proiectului: Nu este cazul.

Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute astfel de obiective.

Funcțiunea nou propusă prin proiect se încadrează ca *echipament public la nivel local de cartier.*

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Tîrgu Neamț, conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei. Propunerea din prezentul studiu faza P.U.Z. va oferi toate dotările necesare funcțiunii propuse.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- integrarea fondului nou construit în cel vechi;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Prin prezenta documentație se propune introducerea unei noi funcțiuni – spațiu comercial și integrarea fondului nou construit în cel vechi pe terenul studiat.

De asemenea, funcțiunea existentă pe sit – Autogara Tîrgu Neamț se va păstra, activitatea acesteia nefiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii nou propuse.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin PUG Tîrgu Neamț – Instituții Publice și Servicii (servicii comerciale de interes general).

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde :

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere;

Principalele categorii de intervenție prioritare, care să susțină materializarea programului de dezvoltare a zonei studiate se referă la:

- realizarea spațiilor de parcare aferente investiției, în interiorul parcelei studiate, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități la nivelul circulației rutiere din zonă;

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea studiilor de specialitate privind conformarea geomorfologică a terenului, circulația rutieră, și altele după caz;
- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

Argumentarea soluției urbanistice propuse

În urma analizei situației existente și a propunerilor de amenajare și dotare a terenului, precum și a studiului de imagine urbană, se poate afirma că funcțiunea propusă se va integra în mediul construit existent datorită amplasării discrete în spațiul urban existent. Construcția propusă va avea un regim de înălțime redus, de numai 6,00 metri și doar un accent de maximum 8,00 metri reprezentat de un panou publicitar de formă cubică cu însemnele mărcii, dacă va fi cazul.

Funcțiunea propusă respectă prevederile Legii 287/2009 privind Codul Civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor față de limita de hotar. În urma studiului de însorire a rezultat că datorită înălțimii reduse a construcției propuse, precum și a configurării construcțiilor învecinate, aceasta nu va influența în nici un mod construcțiile de pe parcele adiacente.

În prezent, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural.

Beneficiarul intenționează construirea unui **spațiu comercial**, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pilon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015.

Investiția propusă, spațiu comercial, va respecta caracterul zonei, fiind un echipament public la nivel de cartier, reprezentând un serviciu public de bază necesar locuitorilor.

Construcția va fi dispusă cu o retragere de la aliniament de minim 16 metri pentru a realiza o zonă tampon între spațiul public și spațiul privat dar și pentru a îmbunătăți perspectiva stradală.

În prezent, terenul studiat este un teren construit, fiind ocupat de un corp de clădire cu funcțiunea de Autogară, funcțiune care este completată de funcțiunea nou propusă. Construcția aflată pe terenul studiat nu prezintă vreun interes din punct de vedere al programului de arhitectură industrial, arhitectural sau urbanistic.

Construcția propusă păstrează proporțiile de înălțime ale fondului construit din zona studiată, respectiv a clădirii existente pe terenul studiat. Prin soluția arhitecturală adoptată, cele două corpuri de clădire vor avea o poziție discretă în cadrul zonei, creând un front stradal care se va integra în tipicul zonei.

Noua investiție va reabilita imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin arhitectura și prin calitatea materialelor de finisaj, precum și amenajările exterioare, investiția, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit.

De asemenea, noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de 14% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul cu funcțiunea de spațiu comercial propus se integrează în zona studiată iar investiția este oportună modernizării, dezvoltării și creșterii atractivității zonei.

Întocmit,

drd. arh. urb. Suărășan Mihai Andrei

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei