

*P.U.D. pentru  
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL  
Str. Aleea Armoniei, nr. 57  
Piatra Neamt*

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE:**

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

- Denumirea investitiei:

**“Plan Urbanistic de Detalii pentru  
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL S/D+P+1E”**

*Indicativul proiectului:* P.U.D. - 11/2014

*Beneficiar* – MARIN CATALIN

*Proiectant:* B.I.A. Iulian Diaconescu, Piatra Neamt

*Amplasamentul:* - Aleea Armoniei 57, mun. Piatra Neamt, jud. Neamt

*Date generale de tema:*

La cererea beneficiarului s-a proiectat atat in faza PUD, cat si DTAC, un spatiu comercial cu regim de inaltime S+P+1, situat in zona cu specific, aferenta pietei Darmanesti.

#### **1.2. Obiectivul lucrarii**

Prezentul studiu consta in rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale amplasarii unui spatiu comercial modern. Astfel se doreste atat mobilarea zonei, cat si revigorarea sa.

### **2. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Zona NU face parte din cadrul – *strazi cu valoare arhitecturala* – conform PUG si NU este spatiu verde.

Pentru zona studiata, documentatiile de urbanism aprobate sunt la nivel de Plan Urbanistic General, UTR 30 – SUBZONA COMERCIALA, municipiul Piatra Neamt, in care este situat amplasamentul prevede, constructii cu regim jos de inaltime P – P+10.

Pentru aceasta zona, se pot autoriza lucrari de reparatii si intretinere la constructiile existente, precum si constructii noi in limitele parametrilor admisibili specifice zonei.

## **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent P.U.D.**

S-au obtinut avizele organelor teritoriale interesate conform legislatiei in vigoare. Rezultatele lor sunt detaliate in capitolele urmatoare.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **Cai de comunicatii**

Terenul poate fi accesat carosabil si pietonal, dinspre strada Aleea Armoniei. Aceasta cale de comunicatie conduce spre centrul municipiului si spre iesirea catre Tg. Neamt si Roman.

### **Suprafata ocupata si limitele cu vecinatatile**

*Amplasamentul:* strada Aleea Armoniei 57, mun. Piatra Neamt.

*Climatul:* Temperat continental cu temperatura medie anuala cuprinsa intre 16°C - 23°C

*Imprejurimi:* - In imediata vecinatate se afla :

- Nord : apat primaria Piatra Neamt – sp. verzi
- Est : primaria Piatra Neamt – trotuar
- Sud: primaria Piatra Neamt – cale acces piata darmanesti
- Vest : primaria Piatra Neamt – zona post trafo

Analiza terenurilor sub aspectul categoriilor de proprietate este prezentata in plansa 3, iar constructiile sub aspectul structurii cladirilor si a starii lor fizice sunt evidentiata in plansa nr. 1.

### **Tipul de proprietate**

In zona studiata avem urmatoarele tipuri de proprietate:

- proprietatea privata(locuintele si spatiile comerciale),
- Domeniul Privat al Primariei(parcari, accese, spatii verzi)
- Domeniului Public al Statului (strazi, parcari, accese)

### **Analiza geotehnica:**

Zona studiata este situata pe terasa superioara a riului Bistrita.

Se evidentiaza urmatoarele succesiuni stratigrafice:

- De la 0.00 la -1.00m umplutura
- De la -1.00 la -3.00m argila maronie
- Sub -3.00m – bolovanis, pietris, nisip
- nivelul hidrostatic al apelor subterane este sun 4-5m de la cota terenului natural.

### **In zona se recomanda:**

- este exclusa producerea alunecarilor de teren
- adincimea minima de fundare, se va lua adincimea de inghet de 1,20 m de la CTN actual, stratul de fundare recomandat este cel de pietris, bolovanis si nisip neuniform care va avea urmatorii indici geotehnici care se vor lua in calcul: presiunea conventionala de calcul 350 KPa, coeziunea  $C = 0$  KPa, unghi de frecare interna  $\phi 40^\circ$ .
- conform STAS 6054/77, adincimea maxima de inghet este de 1,00 m de la suprafata terenului.
- in conformitate cu Normativul P 100/92 amplasamentul studiat se incadreaza in zona E-VII (KS = 0,12 si TC = 0,7 sec.) de intensitate mica.

### **Aspectul architectural-urbanistic**

Zona studiata face parte din ansamblul de locuinte colective, subzona comerciala, a cartierului Darmanesti si nu este de valoare arhitecturala UTR 30.

**Analiza fondului construit existent.**

Situatia fondului construit din zona, este prezentata in plansa nr. 1.

Constructiile existente in zona studiata, sunt:

- Locuinte colective din panouri de beton, dar care nu au fost intretinute.
- Mici constructii metalice construite fara autorizatii de construire – sunt in curs de dezafectare
- Chioscuri din materiale improprie
- Piata Darmanesti – in stare buna

**Echiparea edilitara.****ECHIPAREA EDILITARA – RETELE APA-CANAL**

Amplasamentul extinderii propuse este complet echipat cu retele edilitare: apa, canalizare, gaz metan, electrice si telefonie. Traseele acestor retele de utilitate publica sunt prezentate in planul de situatie 3 anexat, dar obiectivul nu necesita racorduri suplimentare.

**RETELE ELECTRICE**

Retelele electrice de joasa tensiune care alimenteaza consumatorii din zona studiata parcurg caile de comunicatie in traseu aerian (LEA 0,4 KV). Reteaua de iluminat public parcurge toata reseaua de strazi in traseu aerian pe strada Aleea Armoniei.

In zonele cu traseu aerian reseaua de joasa tensiune, reseaua de iluminat public si reseaua de telecomunicatii sunt montate pe stalpi.

**RETELE TELECOMUNICATII**

Centrala telefonica principala a orasului este amplasata in cladirea ROMTELECOM de pe B-dul Republicii.

De-a lungul principalelor cai de comunicatie in traseu subteran se desfasoara circuitele telefonice majore urbane si interurbane ale orasului.

Circuitele de telecomunicatii urbane secundare pentru cladirile din zona sunt montate aerian pe stalpii cu retelele de joasa tensiune.

Retelele telefonice majore subterane si cele aeriene de pe strazile principale sunt prezentate in plansa cu retelele tehnico-edilitare.

**ALIMENTAREA CU GAZE**

In plansa cu "Echiparea utilitara" sunt prezentate traseele retelei de gaze in perimetrul studiat.

Reteaua de gaze existenta, redusa presiune 0,2-2 barri are capacitatea de a prelua noi consumatori, atat casnici cat si publici.

**RETELE APA-CANAL**

In zona studiata exista o retea de canalizare montata sub strada Aleea Armoniei, iar conducta de alimentare cu apa trece pe sub trotuarul din imediata vecinatate.

**4. REGLEMENTARI****Obiective noi solicitate prin tema de proiectare:**

1. **Rezolvarea acceselor:** din zona caili de acces la Piata si dinspre stada Aleea Armoniei, se vor crea accese pentru client, iar dinspre Piata Darmanesti – acces de serviciu si marfa.
2. **Constructia propriuzisa** – se va rezolva intr-o maniera moderna, cu materiale noi si durabile. Astfel se va obtine un edificiu nou care sa satisfaca exigentele utilizatorilor.
3. **Parcarea** – se creaza 5 locuri de parcare, suplimentar fata de ceea ce exista la ora actuala in zona.
4. **Amenajari exterioare** – se propune si amenajarea proprietatii in conformitate cu noua destinatie a spatiilor.

5. **Inchideri perimetrare** – se propune construire unui nou gard decorativ si amplasare de mobilier urban – jardiniere.
6. **Dupa executie, se va reface vegetatia prin plantari de gazon si arbusti ornamentali**

### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor, principii de compozitie**

Se intentioneaza construirea unei cladiri pentru spatii comerciale, eventual in functie de evolutia pietei imobiliare, si birouri.

Arhitectura ve fi de factura moderna, comerciala, in conformitate cu destinatia dorita a spatiilor. Acestea se vor constitui in 3 la parter si unul la etaj in vederea comercializarii de bunuri.

#### **Accesele**

Noua constructie va beneficia de acces pietonal dinspre trotuar, pentru clienti, iar celalalt pentru marfa, din zona fatadei posterioare. Nu vor fi probleme de a deranja vecinii, intrucat prin natura activitatii nu se genereaza discomfort acustic, fizic sau chimic.

#### **Distante fata de cladirile invecinate**

- Din considerente de economie de spatiu si de integrare in mediul construit edificiul exploateaza legal suprafata de teren aferenta.
- 12.50m fata de blocul cel mai apropiat (distanta este din zona posterioara, acolo unde nu sunt goluri si nici zona de comert, doar depozit interior).

### **FUNCTIONALUL :**

**Accesele :** se vor realiza pietonal dinspre trotuarul de acces. Se vor concesiona 5 locuri de parcare din imediata vecinatate.

#### **Funciunile/nivele:**

In spatiile comerciale(parter si etaj) se vor vinde haine, obiecte de uz casnic si legume – fructe.

In cladirea proiectata vor lucra 6 persoane cu program normal (5 zile / saptamana, 8 ore / zi)

#### **Distanta pana la cea mai apropiata locuinta ( bloc ) este de 12.5 m.**

Din punct de vedere functional ,cladirea contine spatii cu urmatoarele destinatii si suprafete :

<b>subsol</b>	scara cu hol de acces	: 15.34 mp
	depozit	: 34.54 mp
	depozit	: 34.26 mp
	depozit	: 19.94 mp
<b>parter</b>	hol cu scara acces subsol	: 13.02 mp
	spatiu comercial	: 30.21 mp
	spatiu comercial	: 25.31 mp
	spatiu comercial	: 21.73 mp
	scara acces etaj	: 13.06 mp
	depozit material curatenie	: 2.13 mp
	grup sanitar femei	: 3.12 mp
	grup sanitar barbati	: 3.02 mp
	hol gr. sanitare	: 4.58 mp

<b>etaj</b>	spatiu comercial	: 142.50 mp
	grup sanitar femei	: 3.12 mp
	grup sanitar barbati	: 3.02 mp
	hol grupuri sanitare	: 4.58 mp

### **Suprafete si indici spatiali :**

suprafata teren	=	240,00 mp
suprafata construita totala	=	129.56 mp
suprafata desfasurata totala	=	416.14 mp
POT	=	53.98 %
CUT	=	1.73

### **FINISAJELE**

La interior se vor folosi pardoseli din gresie si tencuieli cu zugraveli din var lavabil .  
La exterior pereti cortina cu tamplarie din aluminiu si panouri termoizolante din panouri tip ALUCOBOND.

**STRUCTURA DE REZISTENTA** : este din beton la fundatii. Suprastructura va fi metalica sau din beton armat.

### **UTILITATI**

Energia electrica si telefonica se vor obtine prin racord la retea din zona.  
Canalizarea – racord la retea.  
Alimentarea cu apa – racord la retea.  
Incalzirea se va face cu centrala termica proprie pe combustibil gazos – gaze naturale..

**Canalizarea pluviala se prefera a fi deschisa in sensul de a fi usor vizitabila si acoperita cu un gratar metalic.**

**Zona pentru deseuri este prevazuta langa platforma parcarii si va fi dotata cu spatii speciale in functie de natura deseurilor : organic, hartie, lemnos, metalic, chimic, etc. Preluarea acestora se propune a se realiza in sistemul centralizat ISPA.**

### **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

In mod evident, cadrul natural se limiteaza la existenta spatiilor verzi din zona studiata. Prin propunerile facute s-a dorit o integrare si in cadrul natural – pereti cortina reflexivi, materiale calde la interior si vizibile din exterior, alei dalate.

### **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse**

Nu este cazul.

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.**

Propunerea de a se demola constructiile parazite, aflate intr-o stare deplorabila fizica si estetica, cu refacerea zonei verzi, este benefica pentru revigorarea peisajului natural al vecinatatilor, in plus se doreste si plantarea de noi copaci ornamentali si a unui gard viu.

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Pentru sistematizarea verticala sunt necesare o serie de lucrari de excavare, de compactare, de construire a cailor de acces pietonal, de refacere a zonei parcarilor si de construirea a inca 5 locuri noi pentru autoturisme.

**Regim de construire.**

Aliniamentul constructiilor este cel prevazut in plansa de reglementari urbanistice.  
Regimul de inaltime propus este Subsol, Parter si un Etaj.

**Procentul de ocupare si Coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de utilizare al terenului (P.O.T.)

- propus prin PUD – 54%

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.)

- propus prin PUD – 2

**Asigurarea utilitatilor****ALIMENTAREA CU APA**

In zona exista retea ce alimanteaza atat blocurile de locuinta, cat si piata darmanesti cu spatiile aferente.

**CANALIZAREA MENAJERA**

*Idem alimentare cu apa.*

**CANALIZAREA PLUVIALA**

Apele pluviale de pe acoperis vor fi dirijate prin jgheaburi si burlane si prin sistematizare verticala la canalizarea pluviala existent ape strada Aleea Armoniei.

Rigolele prevazute la intrarea in parcare amenajata vor fi racordate la colectorul pluvial B300 existent prin intermediul conductelor de legatura din polietilena de inalta densitate PEHD 200 si a caminelor de record.

Proiectul tehnic pentru executia racordului de canalizare pluviala se va realiza conform legislatiei in vigoare , de catre o persoana sau firma autorizata.

**RETELE ELECTRICE**

Pentru noul obiectiv se va calcula la nivel de proiect tehnic necesarul de curent electric, in vederea stabilirii solutiei de alimentare. Acest fapt va fi realizat de catre o societate specializata.

**RETELE TELECOMUNICATII**

Constructia propusa nu afecteaza traseele de comunicatii importante. Pentru noile dotari urbane prevazute in zona studiate circuitele telefonice se vor racorda la centrala telefonica existenta in centrul orasului. Retelele de telecomunicatii propuse se vor monta subteran in canalizatie telefonica.

**ALIMENTAREA CU GAZE**

Centrala termica nou propusa pentru obiectivul studiat va fi alimentata cu gaze naturale din retelele existente in zona.

**MASURI DE PROTECTIE**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

De asemenea, spațiul plantat nu va fi mai mic de 25% din suprafața terenului

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

## **5. TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI**

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

### **Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

#### **Apa**

Intregul sistem este existent, prin investiția de bază nefacându-se intervenții.

#### **Aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se vor respecta prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC prin realizarea unei zone verzi de protecție, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei și protecție fonica conform prevederilor Legii 265/2006.

#### **Solul**

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție și
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

### **Zgomotul și vibrațiile**

Întregul proces care se va desfășura cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu se va concepe în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcție prevăzute vor avea indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

### **Radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

### **Măsuri de prevenire și stingere a incendiilor**

- Cladirea se încadrează în gradul III rezistență la foc și categoria C pericol de incendiu.
- Numărul căilor de evacuare este de 4, aflate la parter.
- Se recomandă beneficiarului să pe fiecare nivel câte 4 stingătoare portative cu spuma chimică.

### **Măsuri de protecție a spațiilor încălzite**

- Peretii exteriori sunt prevăzuți cu zidărie de BCA de 35cm și 10cm de fatadă ventilată – termoizolație și tip alucobond, iar pentru spațiile vitrate – pereti cortina.
- Tamplăria este din aluminiu cu geam termopan,
- Încalzirea se realizează cu centrala termică proprie.

### **Măsuri de protecție a muncii.**

Pe tot timpul execuției lucrărilor de șantier se vor respecta prevederile din următoarele legi și normative:

- Norme republicane de protecție a muncii aprobate de Ministerul Muncii și Ministerul Sănătății cu Ordinele nr. 34./1975; 60/1975; 110/1977 și 39/1977.
- Norme republicane de protecția muncii (vol. I și II) elaborate de CPM București.
- XXV - schele și esafodaje
- cap. XXVII - lucrări de prepararea mortarelor;
- cap. XXXVIII - lucrări de izolații;
- cap. XXXIX - lucrări de finisaje

Executantul are obligația de a lua toate măsurile suplimentare necesare, pentru ca toate lucrările de șantier se execută în cea mai deplină siguranță.

Proiectul a fost elaborat cu respectarea următoarelor legi și norme:

- Normele metodologice la Legea 319 / 2006;
- Legea 307/2006
- Ord.163/2007
- HGR 300/2006
- Legea 265/2006 pt. aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.
- Instrucțiuni proprii de securitate și sănătatea protecției muncii;
- Hotărârea nr. 971 din 26 iulie 2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și / sau de sănătate la locul de muncă;
- Prevederile Dec. 70/1975;
- Normativul I 20/1995, etc.



Beneficiarul va folosi pentru executie, întreținere și exploatare, personal calificat și instruit din punct de vedere a securității și sănătății în muncă și P.S.I.

**Prin exploatare, constructia nu este generatoare de noxe. Aceasta nu influenteaza in mod negativ mediul sau cladirile invecinate si nici inclusiv activitatea pe platforma.**

#### **6. CONCLUZII:**

Prin realizarea investitiei se va continua procesul de reabilitare a zonei, de inchegare functionala, de modernizare, dandu-i un nou suflu, dar in acelasi timp fara a agresa in nici un fel arealul construit. Dimpotriva se va crea o unitate in diversitate prin contrastul intre nou si vechi ce se va moderniza in viitorul apropiat.

Planul Urbanistic de Detaliu prezent se doreste o si o completare functionala a zonei dintre strada Aleea Armoniei si Piata Darmanesti, prin demolarea structurilor perimate si amplasarea de noi obiective de interes urban.

SEF PROIECT ,

arh. IULIAN DIACONESCU