



Incadrare in prevederile P.U.G. TIRGU NEAMT

UTR 1 Zona Centrală Locuințe cu funcțiuni complementare

POT 50% / CUT 0,3 Regim de înălțime PARTER

Conform RLU aferent PUG Tirgu Neamt, funcțiunile complementare admise în zona de locuire sunt următoarele:
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Coefficienti urbanistici propusi pe terenul studiat

UTR 1 Zona Centrală Locuințe cu funcțiuni complementare

POT 30% / CUT 0,30 Regim de înălțime PARTER

Suprafața teren: 4.403 mp
SC: 1320 mp
SD: 1320 mp
Suprafața construită pentru construcție propusă: 580 mp
Înălțimea minimă: aprox. 6m
Înălțimea maximă: aprox. 8m
Funcțiunea: servicii de interes general
- SPAȚIU COMERCIAL

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. Tirgu Neamt aprobat cu HCL nr. 247/27.11.2014 în UTR 1 - Zona Centrală Tirgu Neamt, 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 Tirgu Neamt, 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, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole, etc., care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

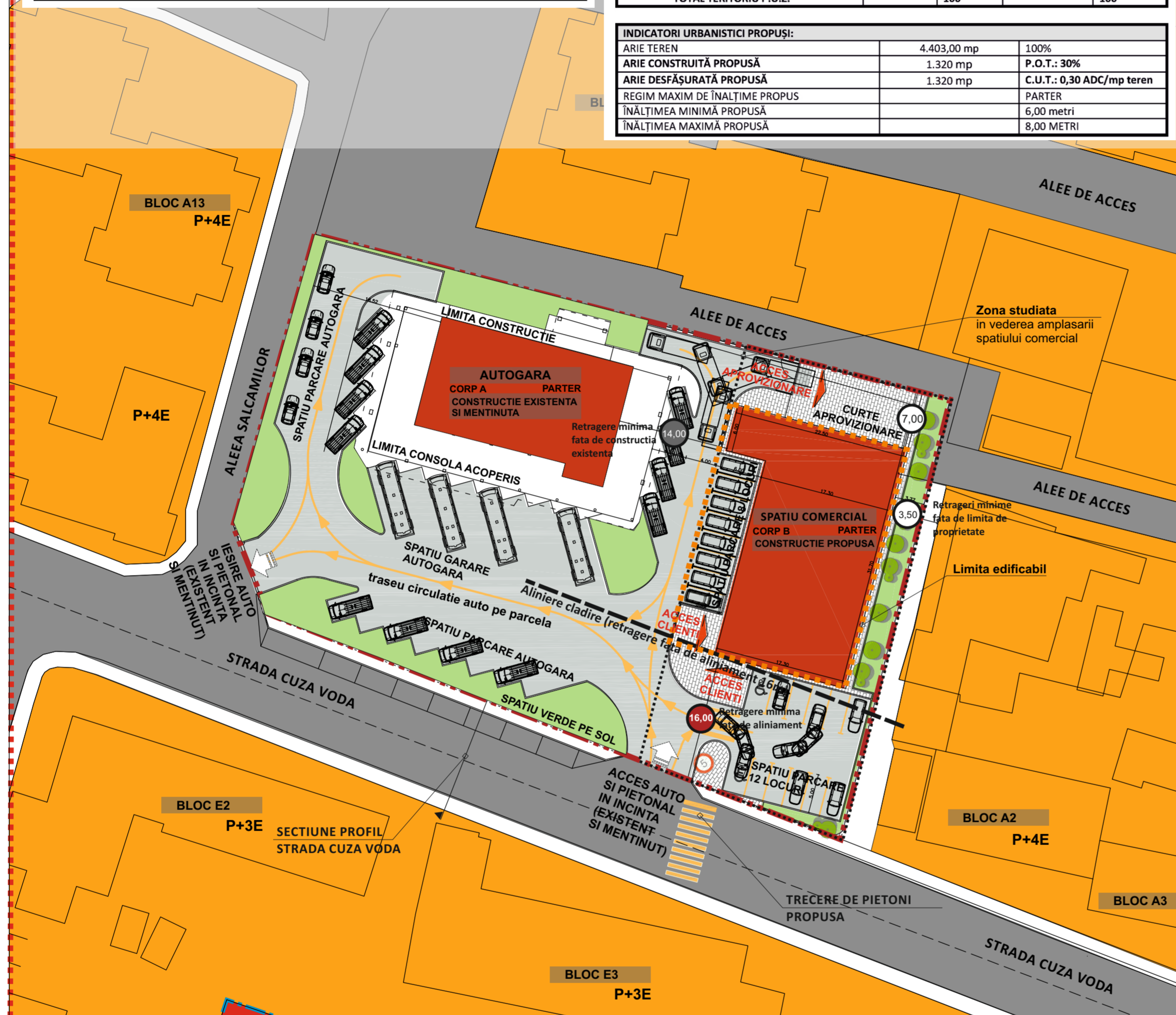
Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. În urma analizei situației existente pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

BILANȚ COMPARATIV		
	EXISTENT	PROPOS
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		PROPOS	
	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 TERITORIUL P.U.Z.		100		100

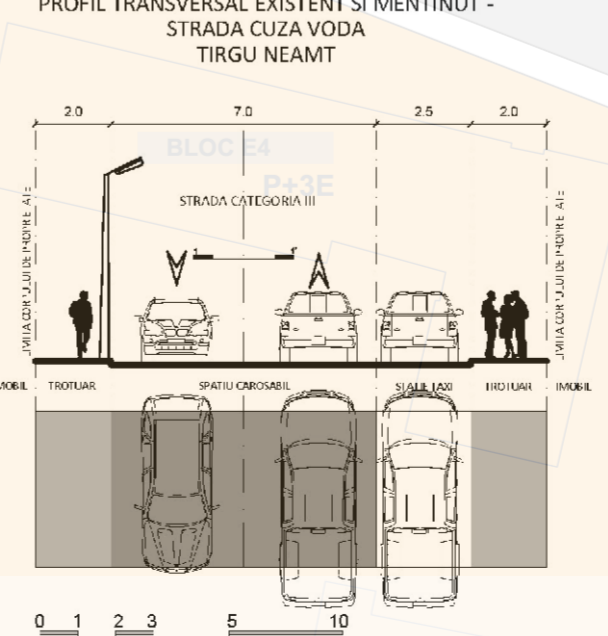
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:		
ARIE TEREN	4.403,00 mp	100%
ARIE CONSTRUITĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	P.O.T.: 30%
ARIE DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ	1.320 mp	C.U.T.: 0,30 ADC/mp teren
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME PROPOS		PARTER
ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ PROPUȘĂ		6,00 metri
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ		8,00 METRI



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 însoțire 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, pylon publicitar, împrejurime, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015. Investitia 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 nouă 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.

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT ȘI MENTINUT - STRADA CUZA VODA TIRGU NEAMT



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE PARCELE
- LIMITA ZONA FUNCTIONALA PUG TG NEAMT

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME - P+3E/4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTERUL CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE)
- INSTITUȚII PUBLICE (LICEUL ECONOMIC VASILE CONTA)
- SERVICII DE INTERES GENERAL (TERMINAL DE TRANSPORT RUTIER DE PERSOANE)

FUNCȚIUNI PROPUSE

- SERVICII, COMERT
- SPAȚII VERZI (14%)
- CIRCULAȚII PIETONALE, AUTO ȘI PLATFORME (46%)

AFECTARI ALE SOLULUI

- CONSTRUCȚII EXISTENTE

CAI DE COMUNICATIE

- CIRCULAȚII CAROSABILE - ARTERA EXISTENTA (strat uzura - imbracaminte bituminoasa)
- CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUAR - EXISTENT

CATEGORIE DE INTERVENȚIE

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 Tirgu Neamt se va păstra, activitatea acesteia fiind în nici un mod perturbată de prezența funcțiunii noi propuse.

PROPUNERI VIZAND PROTECTIA 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, ale carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor, 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 gunoierilor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisajistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

În conformitate cu PUG Tirgu Neamt 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.

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

Din punct de vedere al sanatații populației funcționarea viitoarei investiții nu va crea disconfort asupra populației (emisii de poluanți, mirosuri neplăcute sau afectarea populației).

Terenul și construcțiile existente pe amplasamentul studiat nu sunt cladiri cu valoare de patrimoniu și nu se afla înscrise în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2010 și nici în zona de protecție a acestora.

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 OUG 154/2008) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea III - Arii protejate, în zona 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Construire spațiu comercial”
Strada Cuza Voda nr.3, oras Tirgu Neamt, Judet Neamt

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Documentația pentru care se solicită aprobarea prezentului P.U.Z. propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului “Construire spațiu comercial”, în strada Cuza Voda nr.3. Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este situat în zona centrală a intravilanului orașului Tirgu Neamt, strada Cuza Voda nr. 3.

Parcela supusă studiului prin prezenta documentație are o suprafață de 4.403,00 mp și se găsește în intravilanul orașului Tirgu Neamt. Beneficiarul intenționează construirea unui spațiu comercial, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pylon publicitar, împrejurime, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015. Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Cuza Voda, artera de circulație de deservire locală de categoria a III-a cu profil corespunzător (7 metri).

Terenul are următoarele vecinătăți:
- la Nord: domeniul public - alee de acces
- la Sud: domeniul public - strada Cuza Voda;
- la Vest: domeniul public - aleea Salcamilor și;
- la Est: domeniul public - alee de acces/ locuințe colective bloc A2.
Datele de identificare ale terenului studiat, conform extras de Carte Funciară eliberat de BCPI Tirgu Neamt, 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 Tirgu Neamt - 708 mp.

Imobilul situat în strada Cuza Voda 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.



Beneficiar
S.C. TCE Mobile Dryers S.R.L., CUI 26673612, J27/184/2010;

Proiectant de specialitate
S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap.35
tel/fax 0217960659, mobil 0724012970
CUI 29546516, I40 /361/2012
Capital social 200 RON

Proiectant general
S.C. Weltbau Consult S.R.L.
Sediul: Balotesti, strada Stupinei nr. 2, Judetul Ilfov J23/950/2014, C.U.I. RO 15602454

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL
Construire spațiu comercial
Strada Strada Cuza Vodă, nr. 3, Orasul Tirgu Neamt, Judetul Neamt conform C.U. nr. 193/ din data 18.09.2015

Cod proiect PUZTGN Faza P.U.Z. PROPRIU-ZIS
Titlu planșă

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Sef de proiect drd.arh.urb. Mihai Suarasan

Proiectat drd.arh.urb. Mihai Suarasan

Desenat drd.arh.urb. Mihai Suarasan

Plansa numarul	Versiune V1
2	Revizie R5
	Data 01.2016

Scara 1/500
Este interzisă copierea, multiplicarea și imprumutarea documentației sau a partilor componente ale acesteia, fara acordul în scris a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

