

PIATRA NEAMȚ, str. DIMITRIE ERNICI nr. 5b
tel. 228337, 790495, 0722348659, 0722655967
R.C. J27/1763/2004, C.U.I.17076267, Atr. Fisc. R

PROIECT

S.C. 3C PROIECT S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	- SCHIMBARE DESTINATIE LOCUINTA IN CABINET MEDICAL, CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE PARTER
Beneficiar	- CĂILEANU VALERIU
Amplasament	- Str. Lt. Draghiescu nr. 7, bl. E5, sc. B, ap. 21, P. Neamț
Proiectant	- 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț
Nr. Proiect/faza	- 532-06A/2014 – faza P.U.D.
Data	- martie 2014

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, se propune schimbarea destinației locuinței existente la parterul blocului E5, ap. 21 în cabinet medical împreună cu extinderea pe parter a spațiului. Terenul necesar extinderii este proprietatea municipiului și urmează a fi concesionat. Extinderea va cuprinde spații pentru cabinet medical (oftalmologie), împreună cu spațiile anexe necesare pentru hol acces/asteptare, spații tehnice, birou medic, grup sanitar.

Zona de studiu cuprinde imobile destinate locuințelor și pentru comerț-servicii și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform certificatului de urbanism nr. 228 din 14.05.2013 imobilul se afla situat în UTR nr. 2, subzona rezidențială cu funcțiunea dominantă locuirea-locuințe colective cu regim de înălțime P+3^E-P+10^E și funcțiuni complementare instituii și servicii publice, accese pietonale și carosabile, parcaje.

Prin P.U.G.-ul întocmit anterior, se stabilesc direcțiile de dezvoltare în condițiile respectării dreptului de proprietate și al interesului public.

Zona a fost studiată anterior la nivel de P.U.Z. (aprobat prin H.C.L. nr. 174/2011).

Acest cadru necesită intervenții care privesc:

- intretinerea și modernizarea fondului construit existent;
- completarea și diversificarea spațiilor pentru servicii;

- reorganizarea locala a cailor de comunicatie;

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,10 m cât și zona E de intensitate seismică.

Cunoașterea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare au fost obținute odată cu avizele și acordurile instituțiilor (regiilor) în sfera cărora se află în exploatare.

Situarea amplasamentului în intravilan și încadrarea în zonă sunt prezentate în planșa A01 (încadrare în localitate).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul mun. Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- **NORD** - str. Lt. Draghiescu, bl. E5, sc. A
- **SUD** - str. Alecu Russo
- **EST** - domeniul privat al municipiului
- **VEST** - str. Lt. Draghiescu

Zona in studiu este definită ca densitate a constructiilor, singurele interventii (de mica amploare) sunt extinderi sau etajări (mansardari) ale cladirilor existente.

3.1. Regimul juridic

Regimul juridic este prezentat în planșa A4, unde se relevă apartenența proprietăților de teren afectate de amplasament.

Acest imobil alcătuit din apartament 21 în suprafață construită de 78.96mp și terenul în indiviziune în suprafață de 15.79mp este proprietatea soților Caileanu Gabriela-Denisa și Caileanu Valeriu conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 501/2012, act anexat în copie la prezenta documentație.

De mentionat ca terenul necesar extinderii nu este spatiu verde si nu este inregistrat in Registrul spatiilor verzi aprobat prin HCL nr. 371/2012.

Prin documentatia de fata se va schimba categoria de folosinta a terenului necesar extinderii cu suprafata de circa 54,00mp in curti-constructii.

3.2. Analiza geotehnică

În scopul determinării stratificației terenului și stabilirii nivelului apei subterane a fost executat un studiu geotehnic.

Structura geologică:

- 0,00-1,20 m = umplutura (pietris cu nisip, argila si resturi de materiale de constructii) ;
- 1,20-3,30 m = depozite de terasa (pietris cu nisip prafos galben-cafeniu si bolovanis);
- 3,30-5,60 m = depozite de terasa (pietris cu nisip galben-cafeniu si bolovanis);
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 4,00 m de la CTN;
- $p_{conv}=250$ kPa.

Din punct de vedere seismic, conform zonarii teritoriului Romaniei, perimetrul considerat se incadreaza conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismică a

construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1 / 2006, astfel :

- - zona seismică de calcul: **E**
- - accelerația de proiectare a terenului este **ag = 0,2g**
- - perioada de colț **T_c = 0,7 sec.**

3.3. Analiza fondului construit

- fondul construit din zona studiată (locuințe colective cu regim de înălțime parter și patru etaje) este foarte eterogen, atât în ceea ce privește structura clădirilor cât și starea lor actuală. Construcțiile existente necesită operații de întreținere și reparații și sunt parțial reabilitate din punct de vedere termic.
- Regimul de înălțime predominant în zona studiată este P+4 (locuințe colective). În zona de vecinătate mai sunt amplasate olocuința P+M, o clădire administrativă (sediul CAS) D+P+2.
- se va consulta planșa A1.

3.4. Căi de comunicație

Circulația rutieră

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Lt. Draghiescu și str. Alecu Russo, străzi de gradul III cu îmbrăcăminte asfaltică, parțial modernizate, ce fac legătura dintre str. Mihai Eminescu și str. 9 Mai (soseua de centură). Zona carosabilă și pietonală este recent modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare.

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

Circulația pietonală

În prezent se face pe trotuarele strazilor mai sus menționate.

Prin proiect se propune numai realizarea unei alei de acces (cu lățimea de 1.20m) la extinderea proiectată.

3.5. Echiparea edilitară

Apartamentul existent este racordat la toate rețelele existente în zona.

3.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face din rețeaua municipiului prin racordul existent (Dn 100mm).

3.5.2. Canalizarea

În municipiul Piatra Neamț, canalizarea se face în sistem divizor. În zona există canalizare menajeră și pluvială în care este branșat și blocul E5.

3.5.3. Alimentarea cu agent termic

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentată cu gaz metan.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată din liniile electrice subterane de 0,4 kV ce nu vor fi afectate de investiția propusă.

3.5.5. Telecomunicații

În zonă există canalizație telefonică distribuția fiind realizată aerian. Liniile telefonice nu vor fi afectate de investiția propusă.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU PARCELA STUDIATA

4.1. Elemente de temă

Beneficiarul dorește extinderea pe parter a cabinetului medical existent.

Indicatori:

S teren CPI	-	15,79 mp
Sc existentă ap. 21	-	78,96 mp
Sc extindere parter	-	54,00 mp
Sc totală	-	132,96 mp
S teren pt. alee acces	-	2,40 mp
S teren pt. concesionat	-	54,00 mp

4.2. Descrierea construcției

Proiectarea s-a făcut conform cerințelor beneficiarului, cu respectarea cadrului legislativ.

Apartamentul 21 existent este situat la parterul blocului E5 și este alcătuit din următoarele spații:

PARTER

camera de zi
doua dormitoare
bucatarie
doua grupuri sanitare
hol
debara
balcon

Blocul este executat din următoarele materiale:

- **fundatii** - beton
- **structura** - diafragme b.a.
- **închideri** - panouri prefabricate
- **planșee** - b.a.

Față de datele inițiale, beneficiarul dorește schimbarea destinației din locuința în cabinet medical (împreună cu spațiile anexe necesare) și extinderea acestuia pe parter, accesul făcându-se direct din exterior pe o alee (cu lățimea de 1,20m) bordurată și finisată cu pavele.

În final vor rezulta următoarele spații:

PARTER

hol acces/așteptare
două cabinete medicale (oftalmologie)
birou medic
grup sanitar personal
grup sanitar pacienți

Personalul angajat (2 persoane) va folosi grupul sanitar și vestiarul aflate în construcția existentă.

Extinderea propusă va fi executată din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **pereți** - zidărie BCA, tamplărie PVC
- **structura** - cadre b.a.
- **invelitoare** - terasă

Infrastructura este formată din blocuri de fundare și cuzineți din beton armat sub stalpi, legați cu grinzi de fundare.

Suprastructura de rezistență va fi realizată din stâlpi și grinzi din b.a. peste care se va turna o placă din b.a.. Peste placa din beton se va executa termoizolația cu polistiren extrudat min. 6cm protecția cu sapa slab armată și hidroizolația cu membrană bituminoasă.

Inchiderile exterioare se vor realiza cu pereți din BCA cu grosimea de 30cm placi cu polistiren expandat de 10cm grosime și cu tamplărie din PVC/aluminiu cu geam termoizolant. Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din gipscarton pe structură din profile metalice (cu placare dublă și izolație din vată minerală de 10 cm).

Pentru interior spațiile existente se vor reconfigura pentru noua destinație, prin desființarea unor pereți neportanți (din zona fostei bucătării). Se va executa și accesul spre zona extinderii prin demontarea parapetului ferestrei de la fosta bucătărie.

De menționat că prin lucrările propuse nu va fi afectată rezistența și stabilitatea blocului în ansamblu și nici instalațiile comune ale blocului, apartamentul fiind expertizat de ing. Murariu Virgil, care în raportul său precizează condițiile în care se pot executa intervențiile proiectate.

Finisaje interioare

1. cabinete medicale, birou, sala așteptare

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică/covor PVC (tarket);
- la pereți/tavane sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă;
- pentru extindere tavan suspendat gipscarton/casetat cu lampi incastrate.

2. grupuri sanitare

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică;
- la pereți și tavane sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă; până la cota +1,80m plăci cu faianță.

La exterior, construcția se va termina cu tencuieli decorative și accente cu placaje din ETALBOND.

4.3. Organizarea circulației

Drumuri

Față de datele situației existente, circulațiile carosabile necesită numai operații de întreținere și reparații.

Sistematizarea verticală

Configurația terenului relativ plat nu pune probleme deosebite de sistematizare verticală. S-au asigurat pantele necesare evacuării apelor de suprafață pentru zona investiției proiectate. De menționat că față de situația existentă nu se vor modifica gabaritele totuarelor adiacente.

4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor

Terenul necesar extinderii în suprafață de circa 54,0 mp aparține domeniului privat al municipiului și va fi concesionat beneficiarului.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului destinat extinderii în curți-construcții.

4.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare pentru obiectivul propus care se încadrează în prevederile zonei.

4.6. Plantații

Spațiile verzi vor completa extinderea propusă. Se va sădi gazon, material floricol și arbuști ornamental. De menționat că terenul necesar extinderii nu este spațiu verde și nu este înregistrat în Registrul spațiilor verzi aprobat prin HCL nr. 371/2012.

4.7. Echiparea edilitară

Obiectivul proiectat va fi racordat la toate rețelele existente în zonă.

Alimentarea cu apă

Extinderea va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă prin extinderea rețelei existente în cabinet.

Canalizarea menajeră

Apele uzate vor fi preluate în exterior de racorduri de canalizare care le descărcă în rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentată cu gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

Extinderea va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă.

5. CONCLUZII

Propunerile formulate în prezentul P.U.D. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipiului.

Obiectivul propus va duce la completarea și modernizarea fondului construit existent, în concordanță cu politica urbanistică impusă de dezvoltarea firească a municipiului.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU