

PIATRA NEAMT, 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	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1
Beneficiar	- BUTURCA –LAZA ALEXANDRA si ANDONE ELENA
Amplasament	- Str. CUEJDI,nr.1, P. Neamț
Proiectant	- 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț
Nr. Proiect/faza	- 470-11A/2015 – faza P.U.D.
Data	- octombrie 20135

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație reprezintă un studiu urbanistic în faza P.U.D. ,prin care se stabilesc condițiile de amplasare a unui spatiu comercial P+1 aparținând **BUTURCA –LAZA ALEXANDRA si ANDONE ELENA**,pe terenul proprietate cu o suprafata de 22000mp situat in STR. CUEJDI,nr.1, P. Neamț.

.Zona de studiu cuprinde imobile destinate locuințelor colective si spatii comerciale si este situată in intravilanul municipiului Piatra Neamț.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform certificatului de urbanism terenul este situat în intravilanul municipiului PIATRA NEAMT in U.T.R.nr.1,.Prin P.U.G.-ul întocmit anterior, se stabilesc direcțiile de dezvoltare în condițiile respectării dreptului de proprietate și al interesului public.

Acest cadru necesită intervenții care privesc:

- intretinerea si 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** - teren Mun. Piatra Neamț
- **SUD** - CEC BANK
- **EST** - piriul Cuejdi
- **VEST** - str. Cuejdi

Zona în studiu este definită ca având o mică densitate a construcțiilor,

3.1. Regimul juridic

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

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului în suprafața de 220mp în curți-construcții.

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 și resturi de materiale de construcții) ;
- 1,20-3,30 m = depozite de terasă (pietris cu nisip prafos galben-cafeniu și bolovanis);
- 3,30-5,60 m = depozite de terasă (pietris cu nisip galben-cafeniu și 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 zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică 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 **$a_g = 0,2g$**
- - perioada de colț **$T_c = 0,7$ sec.**

3.3. Analiza fondului construit

- fondul construit din zona studiată (locuințe colective cu regim de înaltă 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 un spațiu aparținând CEC BANK
- se va consulta planșa A1.

3.4. Căi de comunicație

Circulația rutieră

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Cuejdi, stradă de gradul III cu îmbrăcăminte asfaltică, parțial modernizată,. Zona carosabilă și pietonală este recent modernizată și amenajată din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare.

Distribuția circulației auto în zonă se face prin strazi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare. Accesul la investiția propusă se face pe o stradă existentă

Circulația pietonală

În prezent se face pe trotuarele strazilor mai sus menționate.

Prin proiect se propune și modificarea trotuarului existent prin translarea lui și crearea unui spațiu verde adiacent

Accesul la investiția propusă se face pe o alee pietonală din trotuarul existent

3.5. Echiparea edilitară

Cabinetul 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 propus (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 se va putea branșa obiectivul propus.

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 construirea unui spațiu comercial cu regim de înălțime P+1.

Indicatori:

S teren	-	220 mp
Sc propusă	-	135,70 mp

4.2. Descrierea construcției

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

Spatiul comercial propus cu o înălțime de P+1 este realizată din cadre de b.a si inchideri din zidarie de caramida.Spatiul comercial va avea urmatoarele functiuni –la parter-spatiu comercial, depozit si grup sanitar, iar la etaj va avea spatiu comercial, depozit si grup sanitar

Infrastructura este formată din fundatii continue

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

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

4.3. Organizarea circulației

Drumuri

Față de datele situației existente, circulațiile carosabile necesita numai operatii de intretinere si reparatii.

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..

4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor

Terenul necesar construirii în suprafață de 220 mp apartine beneficiarului

Prin documentatia de față se va schimba categoria de folosință a terenului destinat construirii in **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 incadrează in prevederile zonei.

4.6. Plantații

Spațiile verzi vor completa constructia propusă. Se va sădi gazon, material floricol și arbuști ornamentali.

4.7. Echiparea edilitară

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

Alimentarea cu apă

Locuinta va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă prin bransament la rețeaua existenta.

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 alimentata cu gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

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

5. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul P.U.D. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

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

întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU