

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	- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+4^E
Beneficiar	- STANESCU MARIA
Amplasament	- Str. Darmanesti nr. 82, P. Neamț
Proiectant	- 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț
Nr. Proiect/faza	- 416-10A/2015 – faza P.U.D.

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, terenul proprietate situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării unui bloc de locuințe.

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. 489 din 14.08.2015 imobilul se afla situat în UTR nr. 30, subzona exclusiv rezidențială cu funcțiunea dominantă locuirea - locuințe colective P+3E-P+10^E locuințe individuale P-P+2 și funcțiuni complementare instituii și servicii publice.

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 și modernizarea fondului construit existent;
- completarea și diversificarea spațiilor pentru locuințe;
- reorganizarea locală a cailor de comunicație;

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** - NCP1544
- **SUD** - domeniul privat al municipiului
- **EST** - domeniul privat al municipiului
- **VEST** - str. Darmanesti

Zona în studiu este definită ca densitate a construcțiilor, singurele intervenții sunt legate de creșterea eficienței terenurilor prin renunțarea la locuințele individuale existente (construite în cea mai mare parte în anii 70) și amplasarea de locuințe colective și extinderi sau etajări (mansardari) ale clădirilor 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 terenul în suprafață de 637.00mp (din acte 860,00mp) este proprietatea beneficiarului conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1408/2010, act anexat în copie la prezenta documentație. Pe teren a existat o construcție ce a fost desființată în baza Autorizației de desființare nr. 512 din 07.12.2010.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului în suprafața de 265,00mp din arabil 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;
- $p_{conv} = 200$ 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 este dominat de locuințe colective cu regim de înălțime P+4^E și P+10^E și este foarte eterogen, atât în ceea ce privește structura clădirilor cât și starea lor actuală. Blocurile existente necesită operații de întreținere și sunt parțial reabilitate din punct de vedere termic.
- În vecinătate spre nord există trei locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+M.
- se va consulta planșa A1.

3.4. Căi de comunicație

Circulația rutieră

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe str. Darmanesti, stradă de gradul II cu îmbrăcăminte asfaltică, parțial modernizată, ce face legătura dintre str. Orhei și str. 1 Decembrie 1918 (ieșirea spre Tg. Neamț). 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.

Circulația pietonală

În prezent se face pe trotuarele strazilor mai sus menționate.

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 zonă.

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 zonă 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 va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate 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 amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4^E.

Indicatori:

S teren	-	8,56 mp
Sc propusă	-	255,00 mp
Sd propusă	-	1275,00 mp
P.O.T.	-	40 %
C.U.T.	-	2,00

4.2. Descrierea construcției

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

Prin proiect se propune amplasarea unui bloc de locuințe colective (cate trei apartamente cu doua camere pe nivel, cu suprafete de circa 65mp fiecare).

Investitia va fi completata cu spații pentru circulația carosabilă și pietonală, zonă pentru parcare, spatii verzi si plantatii.

Construcția va fi executata din următoarele materiale:

- **fundajii** - beton
- **structura** - diafragme, cadre b.a. (desp.)
- **planșee** - b.a.
- **înelitoare** - tabla tip tigla

Structura de rezistență este realizată într-un sistem mixt cu diafragme și cadre din beton armat.

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din zidărie (separările dintre apartamente) și din gipscarton pe structură din profile metalice.

Finisajele interioare ale spațiilor sunt următoarele:

1. Hol acces, scara

- pardoseala este proiectată din piatră naturală și recompusă;
- la pereți sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă;
- parțial tavan suspendat gipscarton cu scafe.

2. Bucătărie

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică;
- la pereți sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă; până la cota +1,50m plăcări cu faianță.

3. Camere de zi, dormitoare, dressing

- pardoseala este proiectată din parchet ;
- la pereți sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă;

4. Camara, spații depozitare, anexe

- pardoseala din gresie (mozaic);

- tencuieli driscuite și varuiată simplă la pereti;
- parțial tavan suspendat gipscarton cu scafe.

Finisajele exterioare la pereti sunt realizate cu tencuieli decorative pentru exterior culoare albă cu accente beige, conform planselor desenate.

Tâmplăria exterioară se va executa din PVC cu geam termoizolator iar cea interioară din lemn.

4.3. Organizarea circulației

Drumuri

Față de datele situației existente, circulațiile carosabile necesită numai operații de întreținere și reparații. Se va amenaja accesul din str. Dramanesti prin montarea de borduri tesite. În incintă se va amenaja circulațiile pietonale și auto împreună cu locuri de parcare pentru locatari.

De menționat că față de situația existentă nu se vor modifica gabaritele totuarelor adiacente.

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. Se vor amenaja spații verzi și plantate.

4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor

Investiția se va realiza pe terenul proprietate.

Prin documentația de față se va schimba categoria de folosință a terenului în suprafața de 265,00mp din arabil 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 ornamentali.

4.7. Echiparea edilitară

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

Alimentarea cu apă

Obiectivul proiectat va fi racordat la rețeaua de alimentare cu apă prin extinderea rețelei existente în incintă.

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 centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul proiectat va fi racordat 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