

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**

<b>Denumirea lucrării</b>	- <b>SCHIMBARE DESTINAȚIE PARTER DIN LOCUINȚĂ ÎN CAFENEA-BAR, ETAJARE CU DESTINAȚIA BIROURI, TERASĂ EXTERIOARĂ, ÎMPREJMUIRE</b>
<b>Beneficiar</b>	- <b>MONAC-MACIEIRA OANA-VASILICA</b>
<b>Amplasament</b>	- b-dul Republicii nr. 4, Piatra Neamț
<b>Proiectant</b>	- <b>3C PROIECT</b> s.r.l. Piatra Neamț
<b>Nr. Proiect/faza</b>	- 532-06A/2016 – faza <b>P.U.D.</b>

#### **1.2. Obiectul lucrării**

La solicitarea beneficiarului, pe terenul proprietate situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a se executa lucrări pentru schimbarea destinației construcției existente din locuință în cafenea-bar și etajare cu destinația birouri.

Zona de studiu cuprinde imobile destinate instituțiilor publice și pentru comerț-servicii și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona centrală.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Conform certificatului de urbanism nr. 815 din 12.10.2016 imobilul se afla situat în UTR nr. 1, zona centrală cu funcțiunea dominantă institutii și servicii de interes general, locuirea și funcțiuni complementare admise - institutii și servicii publice, spații verzi amenajate, mici activități economice cu caracter nepoluant care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii.

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 la nivel de P.U.Z. nr. 336 aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.01.20018 prelungit prin HCL nr. 81/23.02.2011.

Acest cadru necesită intervenții care privesc:

- intretinerea și modernizarea fondului construit existent;
- completarea și diversificarea spațiilor pentru servicii;
- reorganizarea locală a căilor 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** - NCP 2157
- **SUD** - municipiul P. Neamț
- **EST** - b-dul Republicii
- **VEST** - NC 53051, NCP 3024

Zona de studiu cuprinde imobile destinate instituțiilor publice și pentru comerț-servicii și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona centrală.

### 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 652.00mp și construcția edificată pe acesta în suprafață construită de 218.00mp este proprietatea beneficiarului conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 233/2016, act anexat în copie la prezenta documentație.

### 3.2. Analiza geotehnică

#### Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

##### 3.2.1 Date climatice

#### Zona de acțiunea a vantului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vantului" - NP - 082 - 2012

- viteza caracteristica a vantului (avand T=50ani) = 30 m/s
- presiunea de referinta a vantului (avand T=50ani) = 0,50 kPa

#### Zona de acțiune a zapezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zapazii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2012)

- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol: **S(0,k) = 2,00KN/mp**

##### 3.2.2 Date seismice (cf. P100-1/2013):

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 /2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- acceleratia de proiectare a terenului este **ag = 0,25g**
- perioada de colț **T<sub>c</sub> = 0,7 sec.**

### **3.2.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):**

Structura geologica:

- 0,00-0,30 m = sol vegetal;
  - 0,30-1,50 m = praf argilos;
  - 1,50-1,70 m = nisip prafos;
  - 1,70-2,60 m = pietris cu nisip prafos si bolovanis;
  - 2,60-6,00 m = pietris cu nisip si bolovanis;
- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv}=250$  kPa.

### **3.3. Analiza fondului construit**

Zona în studiu este în curs de remodelare ca densitate a construcțiilor, pe latura de sud fiind în proiect amplasarea noului sediu al I.S.C. Neamț (construcție cu regim de înălțime maxim D+P+1<sup>E</sup>). Pe latura de nord este clădirea Telekom, realizată în anii 1980 extinsă cu o construcție modernă cu regim de înălțime P+7<sup>E</sup> ce adăpostește în prezent o secție a Tribunalului Neamț. Pe latura de vest este o construcție parter din anii 70, cu destinația de garaj al Consiliului Județean Neamț.

Fondul construit de la începutul secolului XX, este reprezentat de clădirea ce urmează a fi etajată și o construcție aflată la intersecția b-dului Republicii cu str. Calistrat Hogaș (în prezent neutilizată).

Construcția existentă se află în zona de protecție a Casei Memoriale Calistrat Hogaș cod LMI NT-II-m-B-10565.

Se va consulta planșa A1.

### **3.4. Căi de comunicație**

Trama stradală din zonă s-a menținut din perioada sec XIX în cea mai mare parte, intervențiile în timp fiind de tipul lărgirii prospectului, finisării părții carosabile și pietonale.

#### Circulația rutieră

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe b-dul Republicii, stradă de gradul II cu două benzi de circulație pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică, modernizată, ce face legătura dintre b-dul de cealaltă parte și Piața Ștefan cel Mare. 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 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**

**Construcția existentă este racordată la toate rețelele existente în zonă.**

#### **3.5.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se face din rețeaua municipiului prin racordul existent (Dn 40mm).

#### **3.5.2. Canalizarea**

În municipiul Piatra Neamț, canalizarea se face în sistem divizor. În zonă există canalizare menajeră și pluvială la care este racordată și construcția existentă.

### 3.5.3. Alimentarea cu agent termic

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale 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 etajarea propusă.

### 3.5.5. Telecomunicații

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

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA STUDIATĂ**

### **4.1. Elemente de temă**

Beneficiarul dorește amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4<sup>E</sup>.

#### **Indicatori:**

S teren	-	652,00 mp
Sc existentă	-	218,00 mp
Sc etajare propusă	-	225,00 mp
Sc terasă propusă	-	155,00 mp
Sd totală	-	443,00 mp

### **4.2. Descrierea construcției**

Proiectarea s-a făcut conform cerințelor beneficiarului, cu respectarea cadrului legislativ. De menționat că prin volumetria propusă și amenajările proiectate se are în vedere păstrarea caracterului construcției inițiale.

Prin proiect se propune schimbarea destinației construcției existente din locuință în cafenea-bar, etajarea cu destinația birouri și amenajarea unei terase descoperite adiacente.

Investiția va fi completată cu spații pentru circulația carosabilă și pietonală, zonă pentru parcuri, spații verzi și plantatii.

**Construcția** existentă este executată din următoarele materiale:

- fundații	- beton/piatră
- structura	- zidărie cărămidă
- planșeu	- grinzi lemn
- învelitoare	- țiglă

**Față de situația actuală prin proiect se propun următoarele intervenții:**

**1.** Reamenajarea interioară a spațiului parterului pentru noua funcțiune (cafenea-bar) prin re compartimentare (zona grupurilor sanitare), desființarea unor pereți nestructurali, refacerea finisajelor și instalațiilor;

**2.** Amenajarea accesului din exterior și a unei terase descoperite pentru sezonul cald;

3. Etajarea construcției existente și amenajarea în spațiile nou create de birouri împreună cu spațiile anexe necesare pentru grupuri sanitare și oficiu. Accesul la etaj se va face cu o scară din beton amplasată în zona holului de la parter. Etajarea se va executa cu o structură din cărămidă portantă întărită cu stâlpișori, centuri din b.a., cu planșeu din b.a. și învelitoare din țiglă;

4. Refacerea finisajelor exterioare ale clădirii;

5. Modernizarea acceselor carosabile și pietonale, amenajarea de spații de parcare pentru clienți și personal, spații verzi și plantate;

6. Se va reface și împrejmuirea la stradă cu soclu din beton placat cu piatră și panouri din fier forjat.

**Finisajele interioare** ale spațiilor sunt următoarele:

**1. Cafenea, bar, hol acces, scară**

- pardoseala este proiectată din gresie/parchet;
- la pereti sunt prevazute 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 pereti sunt prevazute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă; până la cota +1,50m placări cu faianță.

**3. Birouri**

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

**4. Oficiu, spații depozitare, anexe**

- pardoseala din gresie;
- tencuieli driscuite și zugrăveli cu vopsea lavabilă la pereti și tavane;
- parțial tavan suspendat gipscarton.

**Finisajele exterioare** la pereti sunt realizate cu tencuieli texturate pentru exterior culoare albă cu accente gri/bej, 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 necesita numai operatii de intretinere si reparatii. Accesul carosabil din b-dul Republicii la lotul proprietate se face printr-o alee comună cu lotul învecinat (proprietatea municipiului) ce necesită operații de modernizare ce vor fi executate după terminarea investițiilor propuse.

De mentionat ca față de situația existentă nu se vor modifica gabaritele totuarelor existente la b-dul Republicii.

#### **Sistematizarea verticală**

Parcela este amenajată pentru preluarea diferenței de nivel de circa 1,20m. S-au asigurat pantele necesare evacuării apelor de suprafață pentru zona investiției proiectate. Se vor amenaja spatii verzi si plantate.

#### **4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor**

Investiția se va realiza exclusiv pe terenul proprietate.

#### **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.

P.O.T. proiect - 34,51 %

**P.O.T. MAXIM - 40,00 %**

C.U.T. proiect - 0,68

**C.U.T. MAXIM - 0,80**

#### **4.6. Plantații**

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

#### **4.7. Echiparea edilitară**

Obiectivul proiectat este racordat la toate rețelele existente în zonă.

##### **Alimentarea cu apă**

Obiectivul proiectat este racordat la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

##### **Canalizarea menajeră**

Apele uzate sunt 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 alimentate cu gaz metan.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Obiectivul proiectat este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă.

## **5. CONCLUZII**

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

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea turistică a municipiului în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător.

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