

MEMORIU GENERAL PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE

- Denumire obiectiv - CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII DE PARCARE LA DEMISOL, REFACEREA IMPREJMUIRII, RACORDURI LA UTILITATI
- Beneficiar - S.C. STAR MET S.A. prin Pavel Florin
- Amplasament - str. Ozana, nr. 6, Piatra Neamt, jud. Neamt
- Adresa reprezentant - str. Uranus, nr. 12, Piatra Neamt, jud. Neamt
- Proiectant - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt
- Nr. proiect - 107/2018
- Faza - P.U.Z.

Documentatia a avut la baza comanda beneficiarului, planul de situatie si certificatul de urbanism nr. 147 din 09.03.2018.

AMPLASAMENT

In zona constructiei propuse sunt amplasate spatii de productie, hale de depozitare, blocuri de locuinte, spatii comerciale, etc. Imobilul este incadrat conform P.U.G. in U.T.R. nr. 22, subzona I22 a unitatilor industriale cu functiunea dominanta intreprinderi industriale; functiuni complementare admise: constructii destinate depozitarii, ambalarii si trierii, servicii compatibile functiunii zonei. Pentru realizarea investitiei, este necesar intocmirea unui plan urbanistic zonal si a unui R.L.U.

Amplasamentul are stabilitate generala si prezinta conditii de fundare pentru cladiri D+P+6E cu infrastructura de beton armat si suprastructura metalica.

FUNCTIONALUL SI CONCEPTIA DE ARHITECTURA

La solicitarea beneficiarului pe amplasament se va construi un bloc de locuinte cu regimul de inaltime D+P+6E. Constructia propusa va avea o forma rectangulara, cu laturile de 29x34m. aproximativ paralele cu limita terenului, o suprafata construita de cca. 585 mp. si o suprafata desfasurata de cca. 4500 mp.

Din punct de vedere functional, cladirea propusa va raspunde cerintelor specifice blocurilor de locuinte cu demisol destinat parcarilor si depozitarilor pentru locatari, cu functiuni specifice acestor programe, astfel incat sa nu aduca discomfort actualilor si viitorilor locuitori din zona.

Din punct de vedere arhitectural, se propune o abordare moderna din dorinta de a realiza o constructie cu personalitate, care sa se integreze firesc si armonios terenului si zonei; se va urmari crearea unei arhitecturi care, prin materiale, solutii constructiv-compozitionale si prin limbaj sa ne pastreze in atmosfera moderna urbana, dar sa ne aminteasca si dea cea specifica zonei.

Schema functionala simpla a fost determinata de tema-program discutata cu beneficiarul, de cerintele zonei si terenului. Functiunile sunt organizate dupa o schema fluenta, comunicanta, obtinandu-se perspective exterioare interesante, iar in interior apartamente generos dimensionate si orientate corespunzator.

Din dorinta de a obtine o cladire care sa asigure spatii largi destinate locatarilor, dar care sa structureze foarte bine functiunile s-a optat pentru o structura flexibila, ce permite compartimentari multiple. La nivelul demisolului vor fi amplasate spatiile de parcare si boxele de depozitare pentru locatari.

Accesul locatarilor si a autoturismelor se va face pe latura de E. Parterul va adaposti cca. 5 apartamente, iar etajele superioare vor adaposti cca. 35 de apartamente si anexele acestora (holuri, lift, camere tehnice, etc). Apartamentele vor fi dimensionate corespunzator avand in vedere legislatia specifica. Accesul la apartamente se va face prin intermediul unui hol de nivel amplasat central in raport cu cladirea. Numarul de apartamente pe nivel nu va fi mai mare de 6; fiecare apartament va avea cel putin o logie sau balcon.

Parcarile exterioare destinate locatarilor vor fi amplasate in vecinatate pe latura de E a constructiei.

Demisolul va fi ventilat prin intermediul unor ferestre; se vor prevedea instalatii pentru prevenirea si stingerea incendiilor conform cu legislatia in vigoare.

S construita la sol	585,00 mp.
S desfasurata	4500,00 mp.
S tot. teren	1038,00 mp.
P.O.T.	56,35%
C.U.T.	4,33

S-a urmarit prin prezentul proiect, ca noua constructie sa se situeze la distante convenabile fata de vecinatati, sa se integreze armonios in viitorul ansamblu, creindu-se accese usoare si convenabile pentru pietoni si autoturisme; fluxurile de circulatie in incinta zonei vor fi concepute astfel incat sa se evite punctele de conflict.

Accesul principal se va realiza calea de acces existenta pe latura de E a constructiei propuse; acesta cale de acces face legatura dintre proprietate si strada Ozana. In functie de necesitati, se poate crea si un acces secundar din drumul de acces existent in zona laturii de S a proprietatii.

Prin lucrari de sistematizare verticala, se va urmari realizarea unor conditii bune de racordare a accesului la cota strazii cu care se intersecteaza, precum si preluarea diferentiata a apelor provenite din precipitatii; aceste lucrari vor fi realizate prin pante ale drumului, rigole; apele pluviale vor fi colectate si dirijate catre canalizare pluviala din zona. In spatiile verzi rezultate se vor planta copaci si arbusti.

Imprejmuirea se va reface pe laturile de N, S si V; catre E se va crea o imprejmuire de tip gard-viu.

Sistemul constructiv

Infrastructura:

- fundatii continue si izolate din beton
- elevatii din beton armat

Suprastructura:

- cadre din profile metalice ce conlucreaza intre ele prin intermediul planseelor de beton armat;
- acoperis tip sarpanta din lemn sau metalica.

Inchiderile perimetrare vor fi diferite in functie de destinatia spatiilor:

- in zona locuintelor – zidarie de caramida sau BCA 30 cm. grosime cu termosistem din vata minerala bazaltica de 10 cm. grosime; tamplarie din P.V.C. cu geam termopan;
- in demisol– pereti din beton armat de 25 cm. grosime si termosistem din polistiren extrudat; tamplarie din P.V.C. cu geam termopan;
- invelitoare din tabla frofilata sau plana.

Compartimentarile interioare se vor realiza astfel:

- pereti din zidarie de 20 cm grosime – in zona apartamentelor;
- pereti din gips-carton sau zidarie - 7,5-10 cm. grosime – compartimentari interioare apartamente, vestiare, etc.
- tamplarie din aluminiu, lemn sau MDF.

Finisaje interioare

Finisajele interioare vor fi de calitate superioara, dupa cum urmeaza:

- tencuieli si zugraveli cu var lavabil la pereti si plafoane;
- peretii din grupurile sanitare, bai si bucatarii vor fi placate cu faianta pe o inaltime de 2,10 m;
- pardoseli din gresie la grupurile sanitare, bai, bucatarii, spatii de circulatie, vestiare si spatiul comercial;
- mocheta si parchet la pardoseala camerelor de locuit;

- pardoseli din gresie la pardoseala spatiului comercial si spatiile de circulatie comune.

Finisaje exterioare

- accente cu placari ceramice;
- tencuieli decorative cu granulatii diferite;
- zugraveli cu var lavabil;
- pardoseli din pavele pe circulatiile pietonale (dale din beton);
- gresie portelanata antiderapanta – scari de acces si rampe.

Utilitati

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei (lucrari autorizate in curs de derulare) rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se va realiza printr-un racord, camin de bransament prevazut cu un contor din reseaua publica de apa potabila din zona.

Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi deversate in canalizarea menajera existenta in zona. Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.
- Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre canalizarea pluviala cu ajutorul unei sistematizari verticale.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice de apartament alimentate cu gaz metan de la reseaua existenta in zona.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic se vor alege tipurile de radiatoare de dimensiuni corespunzatoare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cererea beneficiarului din teava neagra, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatia interioara de incalzire se realizeaza in sistem bitubular, cu conducte montate aparent sau ingropat si in pardoseala in zona usilor. De asemenea la subtraversari conductele se vor monta in sapa de egalizare, in tub de protectie. Distributia se va realiza prin ramuri ce pleaca dintr-un distribuitor-colector ce va fi amplasat in centrala termica.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanul va avea functionare cu combustibil gazos si va avea o putere termica corespunzatoare. Totodata vehicularea agentului termic primar cat si al agentului termic secundar se va realiza cu ajutorul pompelor de circulatie. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza in sistem de tiraj forat.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare gaze naturale dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agrementate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face de la reseaua de gaz din zona;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in zona;

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV si retea de calculatoare (camerele vor fi dotate cu prize TV, iar camera de zi, birourile si dormitoarele matrimoniale vor avea si prize pentru retea de calculatoare – acces internet).

Proiectarea instalatiilor se va asigura de catre proiectantii de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de catre serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea retelei tehnico-edilitare in zona (drumuri de acces, bransamente retele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea obiectivului va fi prevazuta o platforma din beton pentru depozitarea gunoiului menajer (resturi alimentare) si a deseurilor. Acestea se vor depozita in containere metalice tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarul va incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton, mase plastice si sticla. Administratorul va avea in vedere atat selectarea deseurilor generate de functionarea spatiilor comerciale cat si preluare diferentiata a acestora.

Lucrari de refacere a amplasamentului

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarul impreuna cu constructorul vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiei noi. Aceste deseuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- in spatiile libere rezultate se vor planta arbori si arbusti;
- se vor prevedea spatii de parcare in incinta (conform proiect) dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi.

Intocmit
arh. R. Fodor