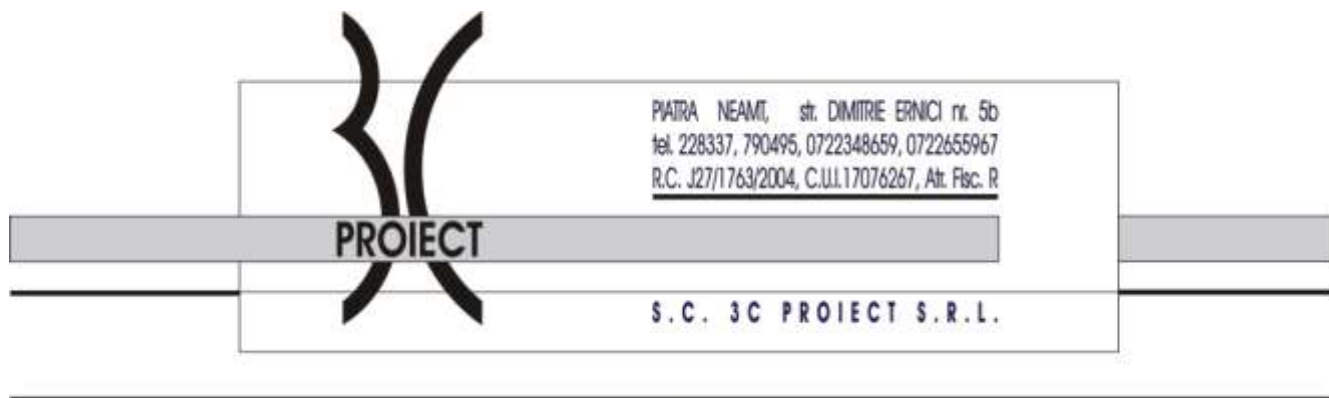




MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE:

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ETAJARE PARȚIALĂ CONSTRUCȚIE CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE, SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1a ÎN L2a |
| - Beneficiar | - TG&TC CONPROD s.r.l. P. Neamț |
| - Amplasament | - str. Luceafărului nr. 71 P. Neamț |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 671-17A/2020 – faza P.U.Z. |

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pe terenul cu NC 60840 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț str. Luceafărului nr. 71, sunt începute lucrările de amplasare a unei clădiri cu destinația de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (acces carosabil și pietonal, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

La solicitarea beneficiarului se dorește etajarea parțială a construcției, tot cu destinația de locuințe colective și schimbarea funcțiunii din **L1a** (subzona locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat) în **L2a** (subzona locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2E situate în afara zonei protejate).

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor și funcțiunilor complementare, comerț și servicii, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț și se afla în proprietate privată.

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în zona de vest a municipiului fiind delimitat la sud, est și vest de proprietăți particulare, la nord de str. Luceafărului, iar la sud de domeniul privat al municipiului.

Conform certificatului de urbanism nr. 753/16.09.2020, terenul este încadrat în **UTR 2**, funcțiunea dominantă rezidențială, zona de locuit, subzona L1a locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E , și maxim P+2E (sau max. P+2E +M în subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, spalatorii auto pentru turism, self service, self care, aspirare etc., institutii și servicii publice, spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzonă, funcțiuni comerciale, alimentare publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en gros, depozitări de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze și stații service de întreținere auto, spălătorii chimice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosința actuală a terenului este curți-construcții.

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 74/2019.

Concomitent cu documentația de față se întocmesc studii de teren (studiu topo și geotehnic).

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate	-	866,00 mp
Sc existentă	-	337,00 mp
Sd existentă	-	1052,00 mp
Sc etajare proiectată	-	240,00 mp
Sc TOTALĂ	-	337,00 mp
Sd TOTALĂ	-	1292,00 mp
Sc spații verzi	-	189,00 mp
Sc circulații auto, parcuri, platforme	-	340,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40,00%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,50

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi/devieri rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze) cade exclusiv în sarcina beneficiarului.

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.
- canalizarea apelor uzate:
 - apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului.
 - apele pluviale vor fi colectate și direcționate spre spațiile verzi adiacente și rețeaua de canalizare pluvială.
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.
- energia termică:
 - agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan.
- salubritate:
 - platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa cu îndeplinirea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

e). Funcțiuni, sistem constructiv:

Clădirea autorizată și aflată în curs de execuție are regim de înălțime S+P+2^E cuprinde locuințe colective (câte trei apartamente pe nivel-două cu trei camere și unul cu două camere), împreună cu spații anexe pentru holuri distribuție și circulații verticale.

Prin proiect se propune renunțarea la acoperișul tip șarpantă și realiarea unui etaj parțial în care vor fi amenajate două apartamente și care vor beneficia de terease circulabile generoase.

De menționat că se va păstra înălțimea maximă existentă (autorizată) de 12,50 m.

Construcția proiectată va fi executată din următoarele materiale:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - fundații | - beton |
| - structura | - cadre b.a. |
| - planșee | - b.a. |
| - pereți | - zidărie BCA |

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice și izolație cu vată minerală.

Distanțele dintre locurile de parcare și construcțiile din vecinătate poziționate conform planului de situație anexat, respectă prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

Pentru apartamentele propuse se vor închiria două locuri de parcare din cele existente adiacent str. Luceafărului.

f). Amenajări exterioare, sistematizare verticală, accese

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din str. Luceafărului conform proiectului autorizat.

În incintă vor fi amenajate nouă locuri de parcare, spații verzi și plantate.

Platformele interioare vor fi compactate, balastate, betonate și finisate cu pavele autoblocante.

Zonificare funcțională:

- **Zone cu locuințe „L1a”** existente pentru care se păstrează reglementările existente;
- **Zone cu locuințe „L2a”** propuse pentru care se propune un regim de înălțime maxim **S+P+3^E**;
- **„T1”- zona cu circulații carosabile și parcaje existente și propuse**, zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- **„V1” zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

4. CONCLUZII

Investiția proiectată este integral privată și va duce la creșterea numărului de spații de cazare noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe colective existente.

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

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU