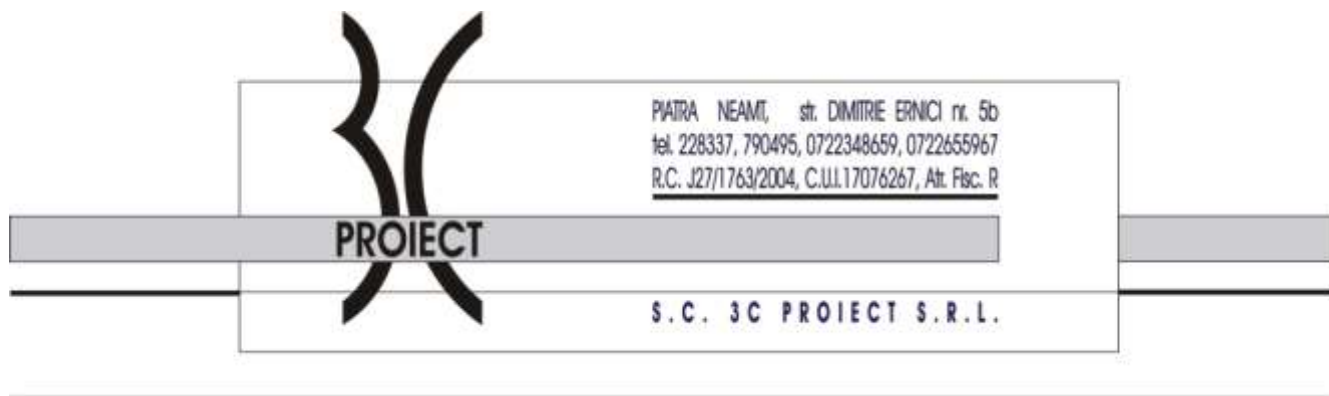




MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE:

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI |
| - Beneficiar | - COROAMĂ VLADIMIR |
| - Amplasament | - Piatra Neamț, str. Apusului |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 674-19A/2020 – faza P.U.Z. |

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 67434 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizat și destinat amplasării de locuințe individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, împrejurimi), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor și funcțiunilor complementare, sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona de nord a cesteia și se afla în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism nr. 880/29.10.2020, terenul este încadrat în UTR 7 - CETATEA NEAMȚULUI - funcțiunea dominantă: preponderent rezidențială, subzona L1c cu locuințe individuale mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuințe cu regim de înălțime maxim P+2^E+M cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței și funcțiuni complementare zonei: comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare; instituții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări (L1c): se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să

nu genereze transporturi grele; realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente.

Utilizări interzise (L1c): 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 infamabile 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.

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	-	8586,00 mp
S 11 loturi pt. locuințe	-	7408,00 mp
S lot 12 drum, trotuare	-	1178,00 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 = 1,20

d). Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuințe **S+P+2^E**.

$H_{MAX. atic} = 10,00 \text{ m}$, $H_{MAX. COAMA} = 12,50 \text{ m}$

e). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze) cade 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.
- 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 respectarea 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).

f). Funcțiuni, sistem constructiv:

În ultima perioadă se constată din nou un interes sporit pentru construcții de locuințe în zone cu caracterul preponderent rezidențial. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare.

Terenul cu NC 67434 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizat (11 loturi pentru locuințe individuale și un lot pentru calea de acces auto și pietonală) și destinat amplasării de locuințe individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, împrejurimi), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - fundații | - beton |
| - structura | - zidărie portantă |
| - planșee | - b.a. |
| - pereți | - zidărie BCA |
| - învelitoare | - tablă tip țigla |

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

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

În incintă va fi amenajat accesul carosabil și pietonal la loturi, inclusiv un sens giratoriu pentru întoarcerea autovehiculelor, spații verzi și plantate.

Adiacent căii de acces se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor pentru fiecare lot.

Pentru lărgirea și modernizarea str. Apusului se va ceda o suprafață de teren (circa 100mp) pentru amenajarea carosabilului și trotuarului adiacent.

Zonificare funcțională:

- **Zone cu locuințe „L1c”** existente și propuse pentru care se propune un regim de înălțime maxim **S+P+2^E**;
- **„Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje propuse**, zonă ce se remodelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;
- **„Sv” zone cu spații verzi** existente și realizate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale;

g). Accese carosabile și pietonale

Accesul în incintă din str. Apusului se va face printr-o cale de acces cu lățimea de 8,00m (6,00m carosabil cu două sensuri de circulație și trotuare adiacente cu lățimea de 1,00m).

Distanțele dintre parcare și locuințele propuse sunt de min. 5.00m conform planului de situație anexat, respectându-se prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

3. CONCLUZII

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

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 existente.

De asemenea terenul aflat în prezent în mare parte în stare de degradare (teren liber, cu vegetație spontană) va putea fi valorificat.

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 municipalității.

Întocmit,
arh. Andrei CIUBOTARU