



## MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

### 1. DATE GENERALE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.

- **Denumire obiectiv:** Locuinte colective S+P+4E+Terasa partial circulabila si acoperita, Schimbare subzona functionala
- **Beneficiar:** S.C. STEF EDIL CDP S.R.L.
- **Amplasament:** Str. Petru Movila, Nr. 25, Piatra Neamt
- **Proiectant general:** B. I. A. Panaiescu Adina
- **Colectiv de proiectare :**
  - Sef proiect PUZ -Arh. Teodora Ropotica
  - Proiectanti specialitate -Arh. Adina Panaiescu
  - Ing. Codrina Mihailescu
  - Ing. Constantin Galan
- **FAZA** PUZ - Aviz de Oportunitate
- **Nr. Pr.** 349PUZ / 2020
- **Data elaborare** ianuarie 2021

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

Luând în considerare cererea beneficiarului S.C. STEF EDIL CDP S.R.L., pe terenul NC 67440 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza sa se construiasca un imobil cu destinatia locuinte colective cu regim de inaltime S+P+4E+Terasa partial circulabila si acoperita si lucrari exterioare ce vor cuprinde alei acces pietonale si carosabile, parcarisupraterane, acces la parcarile subterane, loc de joaca, spatii verzi si bransamente, racorduri la utilitati.

Zona studiata este situata in vestul municipiului, fiind delimitata de proprietati private, si teren proprietatea municipiului Piatra Neamt cu acces din Str. Petru Movila.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1020 / 17.12.2020, terenul este incadrat conform P.U.G. in UTR 3-Sarata, functiunea mixta, subzona L2a locuinte individuale si colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2E, situate in afara zonei protejate.

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z., zona a fost studiata la nivel de P.U.G. al municipiului Piatra Neamt, aprobat prin HCL 74/2019.

Concomitent cu documentatia de fata se intocmesc studii de teren (studiu topo si studiu geotehnic).

Avand in vedere cerinta crescândă de locuinte colective și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune completarea și remodelarea urbanistică și funcțională a zonei într-o concepție unitară și etapizată.

Se va include in studiul pentru schimbarea subzonei functionale si lotul NC 54870, proprietatea S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A., aflat in proximitate, pentru care s-a emis de catre Primaria mun. Piatra Neamt Certificatului de Urbanism nr. 1000 / 11.12.2020. Lotul NC 67440, ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proximitatea lotului NC 54870.

**Pentru cele doua loturi se va studia posibilitatea schimbarii subzonei functionale din L2a in M1a, cu organizarea accesului pe parcela NC 67440 si NC 54870 atat carosabil**

cat si pietonal, a spațiilor verzi, parcarilor pentru locatari, regimului de inaltime si completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **3. PROPUNERI**

#### **3.1. Indici de control**

- S teren zona studiată prin PUZ = 5682,00mp  
POT existent= 12,00%, POT propus = max. 50%  
CUT existent = 1,00, CUT propus = max. 3,5

-proprietate NC 67440 - Steren = 2272,00 mp  
constructie propusa = Locuinte colective S+P+4E+Terasa partial acoperita  
Sc = 716,00mp (inclusiv logii si balcoane)  
Sd = 4090,00mp (exclusiv logii si balcoane)  
POT exist. = 9,5%, POT propus = max. 50%  
CUT exist. = 0,09, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 19,00m (CTA)

- proprietate NC 54870 - Steren = 793,00mp + 85,00mp=878,00 mp  
constructie existenta locuinte colective D+P+4 – propus mansardare S+P+4E+M  
Sc exist. = 378,00mp, Sc propus = 398,00mp (inclusiv balcoane)  
Sd exist. = 1890,00mp, Sd propusa 2270,00 (exclusiv logii si balcoane)  
POT exist. = 47,67%, POT propus = max. 50%  
CUT exist. = 2,38, CUT propus = max. 3,5 - Hmax. = 22,50m (CTA)

#### **3.2. Echiparea tehnico edilitarea**

Dezvoltarea retelelor tehnico edilitarea in zona studiată se va realiza prin investitia beneficiarului (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze

##### **Situatia propusa**

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor uzate menajere a obiectivului propus, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor pluviale ce se vor colecta de pe suprafata invelitorii, si de pe suprafata cailor de circulatie din incinta va fi format cu un sistem de rigole acoperite cu gratare carosabile. Pe traseul retelei de canalizare pluviala se vor realiza camine de vizitare, si guri de scurgere cu sifon.

Agentul termic pentru incalzire care se va utiliza este comcustificabil gazos care va alimenta centrale individuale de apartament.

Salubritatea se va asigura, pentru proprietate NC 67440, prin dispunerea in subsolul blocului a unei incaperi destinate deseurilor menajere, in vecinatatea cailor de acces in subsol, ce vor fi evacuate prin contract cu societate de salubritate, autorizata.

Salubritatea se va asigura, pentru proprietate NC 54870, prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele.

#### **3.3. Functiuni si sistem constructiv**

Prin realizarea investitiei, pe lotul NC 67440, beneficiarul si proprietarul terenului, S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. propune construirea unui imobil care va avea destinatia de locuire. Se vor construi un total de 38 unitati locative = apartamente de doua si trei camere dispuse la parter si etajele 1 - 4 si terase pentru apartamentele etajului 4, dispuse la nivelul acoperisului tip terasa partial inchisa si acoperita. Imobilul se va amplasa in localitatea Piatra Neamt, cu regim de inaltime S+P+4E+Terasa partial circulabila si acoperita. Subsolul va adaposti 28 locuri de parcare, adapost de protectie civila, spatii tehnice si incaperea pentru deseuri menajere.

##### **Sistem constructiv bloc locuinte propus pe lot NC 67440 :**

- fundatii beton armat
- structura in cadre beton armat
- plansee beton armat
- pereti interiori si exteriori zidarie din BCA
- nvelitoare tip terasa
- izolatii exterioare din vata bazaltica

**Sistem constructiv bloc locuinte existent propus modernizare si mansardare pe lot NC 54870, proprietarul terenului, S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. propune izolare termica exterioara si interioara a constructiei existente cu destinatia locuinte colective,**

care are regim de inaltime D+P+4E. Se propune mansardarea constructiei existente, rezultand un regim de inaltime D+P+4E+M. Sistemul constructiv existent este realizat din fundatii beton armat, panouri prefabricate din beton armat, plansee din beton armat. Se propune o mansarda dispusa pe toata suprafata ultimului etaj, realizata din elemente de lemn ecarisat, inchideri si compartimentari din panouri duble din OSB, cu mijloc din vata minerala bazaltica. Se propune izolarea exterioara a imobilului cu vata bazaltica.

#### **Distante minime conform OMS 119/2014**

Distantele minime dintre spatiile de parcare si ferestrele imobilelor este de 5,00m, conform Planului de situatie anexat, respectandu-se OMS 119/2014.

Distantele minime dintre blocul propus spre construire de catre S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pe lotul NCP NC 67440 fata de corpuri cladiri existente sunt egale sau mai mari cu inaltimea acestuia, conform Planului de situatie anexat, respectandu-se OMS 119/2014.

Distanta dintre bloc existent pe lotul NC 54870 si blocul situat pe NC 64051 este de 6,00m ambele fatade de pe aceste laturi ale celor doua blocuri fiind calcane.

#### **3.4. Amenajari exterioare si sistematizare verticala**

In vederea organizarii functionale in zona studiata se vor asigura alei pentru circulatia carosabila in incinta cu latimea variabila de 4,00m - 5,00m - 6,00m, trotuare pentru circulatia pietonala in incinta cu latime variabila 0,70m - 1,00m - 1,20m, rampa de acces in subsolul blocului propus pe lotul NC 67440 cu latime 6,00m, parcare de resedinta, ziduri de sprijin pentru diferente de nivel, loc de joaca pentru copii, spatii verzi.

##### **3.4.1. Accesele carosabile din interiorul parcelei**

Din Str. Petru Movila se accede pe proprietatea NC 67440 cu o alee carosabila si trotuar, dispuse pe proprietate privata. Aceasta alee are latime variabila 4,00m - 6,00m, este prevazuta cu retrageri de intalnire, pentru masinile care sunt parcate suprateran si masinile parcate in subsolul blocului.

Pe amplasamentul NC 54870 se accede cu o alee acces carosabila si rampa betonata cu latimi variabile 4,00m- 5,00m, dispusa cu acces din ramificatia Str. Petru Movila, care se dezvolta adiacent proprietatii private si blocul situat pe NC 64051. Aceasta alee de acces si partial parcare se vor dispune pe domeniul municipiului Piatra Neamt, cu documentatie de inchiriere teren.

##### **3.4.2. Parcaje la sol, garaje subsol**

In vederea asigurarii locurilor de parcare necesare s-au prevazut pentru S.C. STEF EDIL CDP S.R.L. pe lotul NCP NC 67440, 10 locuri supraterane si 28 locuri in subsolul blocului, rezultand un numar de 28 locuri parcare pentru 28 apartamente propuse a se construi.

In vederea asigurarii locurilor de parcare necesare s-au prevazut pentru S.C. TCE SEF PETROFOREST S.A. pe lotul NC 54870, 10 locuri supraterane pe teren proprietate si 9 locuri de parcare pe teren inchiriat de la proprietar municipiul Piatra Neamt, rezultand un total de 19 locuri pentru 19 apartamente propuse a se moderniza si construi in mansarda.

##### **3.4.3. Circulația pietonală**

Căile de acces carosabile vor fi bordate de trotuare pentru circulația pietonală, de 0,70 - 1,00 - 1,20 m lățime .

#### **3.5. PROTECȚIA MEDIULUI**

Construcțiile propuse, prin funcțiunile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc. )

#### **3.6. CONCLUZII**

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit si spatiilor adiacente. Prin valorificarea potențialului zonei datorită vecinătății cu o zone de locuire se da posibilitatea exinderii cadrului construit modern, adaptat cerintelor actuale de confort si sanatate.

SEF PROIECT PUZ - arh. Teodora Ropotica  
Proiectant - arh. Adina Panaitescu