

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE:

- | | |
|---------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎNCHIRIERE TEREN PENTRU AMENAJARE CALE ACCES, BRANSAMENTE UTILITATI |
| - Beneficiar | - GHINEȚ DAN-IONEL |
| - Amplasament | - str. Burebista nr. 14D P. Neamț |
| - Proiectant | - 3C PROIECT s.r.l. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 642-7A/2018 – faza P.U.Z. |

2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 65252 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării unei clădiri cu destinația de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (acces carosabil și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

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

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona de vest a acestuia fiind delimitat terenuri proprietatea municipiului.

Conform certificatului de urbanism nr. 964/05.11.2019, terenul este încadrat în UTR 2, subzona L3 a locuințelor colective medii cu P+3^E-P+5^E, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. 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	-	681,00 mp
S teren de închiriat pt. cale acces	-	120,00 mp
Sc spații verzi	-	140,00 mp
Sc circulații auto, parări	-	450,00 mp

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

P.O.T. maxim = 30,00%

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

C.U.T. maxim = 1,20

d). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi/devieri 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 reloca pentru a putea îndeplini condițiile 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 propusă va avea regim de înălțime **maxim P+1+M** și va cuprinde locuințe colective (câte două apartamente pe nivel), împreună cu spații anexe pentru holuri distribuție și circulații verticale. Compartimentarea funcțională finală se va putea face numai după aprobarea documentației PUZ în lucru.

Construcția proiectată va fi executată din următoarele materiale:

- fundații	- beton
- structura	- cadre b.a.
- planșee	- b.a.
- pereți	- zidărie BCA
- învelitoare	- tablă tip țiglă

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

Distanțele minime dintre parcare și blocurile din vecinătate sunt de 5.00m conform planului de situație anexat, respectându-se prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

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

Zonificare funcțională:

- **Zone cu locuințe „L3”** existente și propuse pentru care se păstrează regimul de înălțime maxim existent **S+P+4^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;

f). Accese carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din str. Burebista prin aleea existentă ce deservește parcarile de reședință, conform planului de situație anexat.

Prin relocarea platformei de colectare selectivă a deșeurilor se vor putea amenaja încă două locuri de parcare (în total 22 parcare), cu respectarea O.M.S. nr. 119/2014 (distanță de minim 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit).

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.

De asemenea terenul aflat în prezent în mare parte în stare de degradare (parcare utilizată ocazional, 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