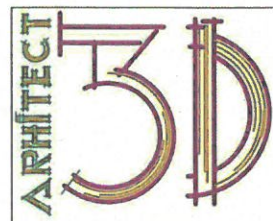




STR. LILIACULUI NR. 52  
COD POSTAL - 610090  
PIATRA NEAMȚ  
J27/1524/2004  
RO 16911024  
CAPITAL SOCIAL - 200RON  
TEL/FAX - 0333/401230  
CIUREA@ARHITECT3D.RO



## MEMORIU URBANISM

### 1. DATE GENERALE:

- Denumire obiectiv – **SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN L3 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**
- Beneficiar - s.c. **ANDOS COM** s.r.l. P. Neamț
- Amplasament - str. Mihai Stamatina nr. 31, P. Neamț
- Proiectant - **3D ARHITECT** s.r.l. P. Neamț
- Nr. proiect - 588-148A/2024
- faza **AVIZ OPORTUNITATE**

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului, terenurile cu NC 70235 și NC 68998 situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinate amplasării de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi). Zona de studiu cuprinde terenuri destinate locuințelor și se află în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism nr. 91/09.02.2024, terenul este încadrat în **M1a** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de **P+4<sup>E</sup> - P+10<sup>E</sup>**, cu accente mai înalte și **L1c** – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime **P-P+2<sup>E</sup>**. Folosința actuală a terenului este arabil și curți-construcții.

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

Terenul ce face obiectul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- nord** - NC 61463
- sud** - str. Mihai Stamatina
- est** - NC 57593, NC 57571
- vest** - ANDOS COM s.r.l. NC 55873

### 3. PROPUNERI

#### a). Indici de control

S totală teren proprietate - 29464,00 mp

S circulații pietonale, auto, parcări - 14350,00 mp

S spații verzi - 6100,00 mp

#### b). Zonificare funcțională

În zona adiacentă există construit un ansamblu de locuințe colective ce se dorește a fi extins, păstrându-se regimul maxim de înălțime actual D+P+5<sup>E</sup>. Spre str. Mihai Stamatini se păstrează zona funcțională **M1a**, aici urmând a se amplasa funcțiuni complementare locuirii – spații comerciale și alimentație publică.

Pentru terenul reglementat se propune schimbarea subzonei funcționale din L1c în **L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3<sup>E</sup>-5<sup>E</sup>) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.**

#### c). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **30,00%** - exclusiv rezidențial

#### d). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **1,80**

#### e). Regim înălțime - maxim P+5<sup>E</sup>

#### f). Utilități

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

#### g). Funcțiuni, sistem constructiv:

Prin proiect se propune amplasarea unui ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime D+P+5<sup>E</sup> împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări, spații verzi și locuri de joacă pentru copii). În final se vor executa

șase blocuri, fiecare cu câte 36 apartamente cu două și trei camere - total 216 apartamente. La demisol (rezultat datorită declivității naturale a terenului) se vor amenaja garaje și boxe.

Locuințele vor fi executate 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.

#### h). Accese carosabile și pietonale, parcuri

Accesul în incintă este existent din str. Mihai Stămatin. Calea de acces care deservește blocurile existente C1-C4 (cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de 1,50m) se va prelungi și se vor executa legături cu drumul existent ce deservește blocurile A1-A13.

Pentru locatari și vizitatori se vor amenaja locuri de parcare în interiorul proprietății.

Întocmit,  
arh. Ionuț CIUREA