

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE P.U.D. PENTRU CONCESIUNE TEREN TEREN IN VEDEREA EXTINDERII SPATIILOR COMERCIALE |
| - Beneficiar | - S.C. OSAREM COM S.R.L. |
| - Amplasament | - Bulevardul. G-ral N.Dascalescu, nr. 11, bl. T3, parter comercial, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 017/2023 |

1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea beneficiarilor - si S.C. OSAREM COM S.R.L., terenurile in suprafata de cca. 16 mp, respectiv 60 mp. (suprafata exacta se va determina prin studiu topografic) cu destinatia actuala de trotuar public (situat sub balcoanele de la etajele superioare si in proximitate acestora) si al carui proprietar este Municipiul Piatra Neamt, urmeaza a fi concesionate sau cumparate in vederea extinderii spatiilor comerciale existente; acesta constructie se va subordona regulamentului de urbanism stabilit pentru aceasta zona.

Lucrarea are ca scop rezolvarea complexa din punct de vedere tehnic, functional si estetic a acestei probleme pentru realizarea obiectivului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea de SE a municipiului Piatra Neamt pe STR. G-ral N.Dascalescu, care face legatura cu com. Dumbrava Rosie si D.N. Bacau-P.Neamt.

Fata de centrul municipiului se afla la o distanta de cca. 3,5 km , avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul str. G-ral N. Dascalescu. Zona studiata este cu acces direct din str. G-ral N.Dascalescu.

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 10-Mărăței, cu funcțiunea dominantă rezidențială, subzona L3 a locuințelor colective medii cu P+3P+5 formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Utilizări admise: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul cu următoarele condiții: cabinete medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei cu acordul proprietarilor adiacenti si al asociatiei de proprietari.

Utilizări interzise: se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni cu excepția celor specificate anterior, activități productive; curățătorii chimice; construcții provizorii de orice natură: depozitare en-gros sau mic-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Zona studiata in prezentul P.U.D. este delimitata astfel: la S, SV, NV – trotuare pietonale - prop. Municipiul Piatra Neamt si in partea de N, NE - spatii comerciale si locuinte bl. T3.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Aspecte generale

Terenul destinat extinderii spatiului comercial prop. ce face obiectul prezentei documentatii este proprietatea Municipiului Piatra Neamt; terenul este delimitat astfel:

- NE - spatiu comercial existent (parter - prop. si apartamente bl. T3 (etaj) - NC50449
- NV - trotuar - prop. Municipiul Piatra Neamt
- SV - trotuar aferent bulevardului N. Dascalescu
- SE - trotuar - spatiu comercial NC64630 si bloc T3 - NC50449.

Terenul destinat extinderii spatiului comercial prop. S.C. OSAREM COM S.R.L. ce face obiectul prezentei documentatii este proprietatea Municipiului Piatra Neamt; terenul este delimitat astfel:

- SE - spatii comerciale existente (parter - prop. S.C. OSAREM COM S.R.L. - NC50449-C1-U5 si prop. NC 50449-C1-U10) si apartamente bl. T3 (etaj) - NC50449
- NV - trotuar - prop. Municipiul Piatra Neamt
- SV - trotuar aferent bulevardului N. Dascalescu
- NE - trotuar - spatiu comercial si bloc T3 - NC50449.

In continuare ne vom referi atat la proprietatea beneficiarilor cat si la restul vecinatatilor; extinderile propuse in acest studiu nu vor afecta posibilele dezvoltari ale zonei; cladirile propuse se vor adapta cerintelor aparute, dar respectand prezentul plan urbanistic de detaliu, prevederile PUG si legislatia in vigoare.

3.2. Analiza geotehnica

Conform P100-1/2013 zona amplasamentului este caracterizata prin valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $A_g=0,25$ si $T_c= 0,7$.

3.3. Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in zona constau in cladiri mixte - locuinte cu spatii comerciale la parter – pereti din zidarie, plansee din beton, invelitoare tip sarpanta.

3.4. Echipare edilitara existenta

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara- dupa cum urmeaza:

- retea de apa din sursa Piatra Neamt;
- retea de canalizare;
- retea de distributie gaze naturale;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea electrica pentru iluminat public;
- retea de telecomunicatii.

3.5. Disfunctionalitati

Din analiza complexa a situatiei existente s-au evidentiat urmatoarele disfunctionalitati:

- lipsa unor accese marcate la spatiile comerciale din zona;
- modul defectuos de ocupare a zonei cu fronturi discontinue, neritmuate, fara a respecta un aliniament (la blocurile din vecinatate s-au realizat deja extinderi);
- aspectul neplacut al fatadelor blocurilor de locuinte si a spatiilor comerciale de la parterul blocului T3.

3.6. Necesitati si oportunitati

- realizarea unor extinderi ale spatiilor comerciale existente in zona va contribui la imbunatatirea aspectului arhitectural-urbanistic al zonei;
- existenta structurii de rezistenta si a utilitatilor constituie o oportunitate pentru extinderea spatiilor comerciale din zona.

4. REGLEMENTARI

Terenul pe care se dorește edificată extinderea spațiului comercial prop. Sandulache Gheorghe are o suprafață de cca. 16,00 mp. suprafața exactă a acestuia urmând a se determina printr-un studiu topografic; în prezent acest teren este ocupat de o structură din beton armat ce susține o balcon; această structură se va păstra și se va închide cu zidărie și tamplărie cu geam termopan.

Terenul pe care se dorește edificată extinderea spațiului comercial prop. S.C. OSAREM COM S.R.L. are o suprafață de cca. 60 mp. suprafața exactă a acestuia urmând a se determina printr-un studiu topografic; în prezent acest teren este ocupat parțial de o structură din beton armat ce susține balcoane și un colț al blocului T3; această structură se va păstra și se va închide cu zidărie și tamplărie cu geam termopan.

a. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere arhitectural, se propune o abordare modernă din dorința de a realiza construcții cu personalitate, care să se integreze firesc și armonios terenului și cu fondul construit din zonă; se urmărește crearea unei arhitecturi care, prin materiale, soluții constructiv-compoziționale și prin limbaj să ne păstreze în atmosfera urbană.

Funcționalul

Funcționalul a fost impus de beneficiari prin tema-program și de conformația spațiilor comerciale existente.

Funcțiunile vor fi organizate după o schemă fluentă, comunicantă, obținându-se perspective exterioare interesante și pline de surprize, iar în interior o pronunțată senzație de dilatare a spațiului.

Din punct de vedere funcțional, clădirile propuse trebuie să răspundă cerințelor specifice spațiilor comerciale, cu funcțiuni necesare acestor programe astfel încât să nu aducă disconfort actualilor și viitorilor locuitori din zonă.

Se urmărește prin prezentul proiect, ca extinderile să se integreze armonios în ansamblu.

Extinderile propuse vor avea o formă rectangulară, cu laturile generate de structura existentă a blocului T3 și de conformația zonei - intersecție între str. Muzeoale și b-dul. N. Dascalescu.

Accesul principal al clienților se va face pe latura de SV și NV; extinderile vor fi prevăzute cu calcane către vecinătăți.

Sistemul constructiv

- Infrastructura:
 - fundații continue din beton armat;
 - fundații izolate legate cu grizi din beton armat;
- Suprastructura:
 - stalpi și grinzi din beton armat;

- planseu din beton armat;
- acoperis tip terasa.

Inchiderile perimetrare vor fi realizate din zidarie de caramida si tamplarie din Al. sau P.V.C. cu geam termopan.

Finisaje interioare

Finisajele interioare vor fi de calitate superioara, dupa cum urmeaza:

- pardoseli din piatra slefuita;
- lambriuri din lemn;
- tencuieli interioare la pereti si tavane, gletuite si varuite cu var lavabil.

Finisaje exterioare

- tencuieli decorative cu granulatii diferite sau placari de tip bond sau H.P.L in concordanta cu extinderile din vecinatate;
- apele pluviale se colecteaza in jgheaburi dreptunghiulare din tabla zincata si se dirijeaza la sol prin burlane din acelasi material;
- placari cu gresie antiderapanta la podeste si soclu.

In urma analizei s-au mai stabilit urmatoarele:

- terenul viitoarei constructii este stabil, fiind exclusa producerea alunecarilor de teren sau a inundatiilor.
- adancimea minima de fundare se va lua 1,20m de la C.T.N.
- adancimea maxima de inghet este 1,00m;
- constructia va respecta aliniamentele propuse;
- constructia va aduce un plus de ritmicitate zonei; regimul de inaltime a constructiei este de parter.

b. Cai de acces si amenajari exterioare

S-a urmarit prin prezentul proiect ca noile constructii sa se integreze armonios in ansamblu, creindu-se accese usoare si convenabile; fluxurile de circulatie in incinta zonei vor fi concepute astfel incat sa se evite punctele de conflict. Accesul principal al clientilor se va face pe laturile de SV si NV.

Prin lucrari de sistematizare verticala, se va urmari realizarea unor conditii bune de racordare a podestului de intrare – iesire in cladiri la cotele trotuarului cu care se intersecteaza precum si preluarea diferentiata a apelor provenite din precipitatii; aceste lucrari vor fi realizate prin pante si rigole.

Constructiile propuse vor beneficia de iluminat arhitectural (proiectoare de fatada, spoturi) care va asigura si imbunatatirea ambientului local.

c. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivelor se realizeaza printr-un racord existent la reseaua publica de apa; se va extinde reseaua interioara daca va fi necesar.

Canalizarea menajera si pluviala

Apele uzate sunt dirijate catre canalizarea existenta din zona prin intermediul unui camin de racord.

Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor deversate in canalizarea pluviala prin intermediul unui camin de racord sau vor fi dirijate catre spatiile verzi.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivelor se face din reseaua prezenta in zona prin intermediul bransamentului existent; se va intocmi proiect de specialitate pentru extinderea instalatiei existente - instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Instalatii de telefonie - racord la reseaua din zona.

Se va intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si reseaua de calculatoare (daca vor fi solicitari in acest sens).

INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Pentru constructiile propuse-au obtinut urmatoorii indicatori:

PROP.

S constr.spatiu comercial existent = 59mp.

S constr. extindere = 16,00 mp.

PROP. S.C. OSAREM COM S.R.L.

S tot. constr.spatiu comercial existent = 113mp.

S constr. extindere = 60,00 mp.

POT propus = 100%

CUT propus = 1

5. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul studiu pentru P.U.D. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt si corespunde cu politica de dezvoltare urbana a municipalitatii.

Principalele prioritati de interventie constau in realizarea extinderii spatiilor comerciale existente.

Este recomandat ca potentialii detinatori de terenuri din zona sa asigure finantarea obiectivelor prin apelarea la credite ipotecare, imprumuturi bancare sau alte surse de finantare, astfel reducandu-se timpul de executie al echiparii tehnico-edilitare si a obiectivelor propuse.

Intocmit

