



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



Denumirea lucrării	<b>P.U.D. in vederea EXTINDERE SPATIU COMERCIAL MODERNIZARE, MONTARE FIRMA LUMINOASA, REAMENAJARE FATADA, CUMPARARE TEREN</b>
Amplasament	B-dul General Dascalescu, bl. T3, parter Piatra Neamt Jud. Neamt Romania
Beneficiar	<b>S.C. AVA STING S.R.L. Piatra Neamt</b> Sat Savinesti, Str. Uzinei, nr. 6, Jud. Neamt
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<b>PUD</b>
Numar contract	16/ 2016

S.C. "ARHITECT 3 D " S.R.L.	arh. Ionel Ciurea
-----------------------------	-------------------

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."ARHITECT 3 D "S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.



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



**P.U.D. in vederea EXTINDERE SPATIU COMERCIAL MODERNIZARE,  
MONTARE FIRMA LUMINOASA, REAMENAJARE FATADA, CUMPARARE TEREN**  
B-dul General Dascalescu, bl. T3, parter Piatra Neamt Jud. Neamt Romania  
PR. NR. 414-21/2016

## **LISTA SEMNATURI**

Intocmit,  
Responsabil cu amenajarea teritoriului si urbanism  
arh. Ionel Ciurea

Sef de proiect,  
arh. Ionel Ciurea

SC ARHITECT 3 D SRL  
Piatra Neamt



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



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1 . INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumire obiectiv - **P.U.D. IN VEDEREA EXTINDERE SPATIU COMERCIAL MODERNIZARE, MONTARE FIRMA LUMINOASA, REAMENAJARE FATADA, CUMPARARE TEREN**
- Beneficiar - **S.C. AVA STING S.R.L.**
- Amplasament - **B-dul General Dascalescu, bl. T3, parter Piatra Neamt Jud. Neamt**
- Proiectant - **S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamt**
- Nr. proiect - **414-21/2016 - faza P.U.D.**

#### 1.2. Obiectivul lucrarii

La solicitarea beneficiarului S.C.AVA STING S.R.L., terenul in suprafata de cca. 59.00 mp. cu destinatia actuala de trotuar public si al carui proprietar este Municipiul Piatra Neamt, urmeaza a fi concesionat sau cumparat in vederea extinderii spatiului comercial existent; 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. D-va Rosie si D.N. Bacau-P.Neamt.

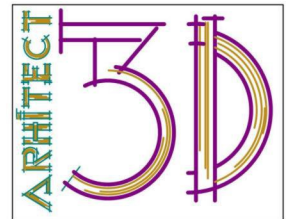
Fata de centrul municipiului se afla la o distanta de cca. 3,5 km , avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul str. G-ral N. Dascalescu. Zona studiata este cu acces direct din str. G-ral N.Dascalescu.

Planul Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L.nr. 113/1998 cu valabilitate prelungita prin H.C.L. nr. 14 din 31.01.2013, incadreaza zona aflata in studiu in U.T.R. 19, subzona rezidentiala cu functiunea dominanta locuirea - locuinte colective cu regim de inaltime P+3 - P+10 si functiuni complementare institutii si servicii publice, accese pietonale si carosabile, parcaje.

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



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



### 3. **SITUATIA EXISTENTA**

#### 3.1. Aspecte generale

Terenul destinat constructiei ce face obiectul prezentei documentatii este proprietatea Municipiului Piatra Neamt; terenul este delimitat astfel: spatiu comercial existent (parter) si apartamente bl. T3 (etaj)

- NE - trotuar - prop. Municipiul Piatra Neamt
- NV - trotuar si parcaje - prop. Municipiul Piatra Neamt
- SV - spatiu comercial existent (parter) si apartamente bl. T3 (etaj)
- SE - trotuar - prop. Municipiul Piatra Neamt

In continuare ne vom referi atat la proprietatea beneficiarului cat si la restul vecinatatilor; constructia propusa in acest studiu nu va afecta posibilele dezvoltari ale zonei; cladirea propusa se va 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

Analiza constructiilor sub aspectul structurii cladirilor si a starii lor fizice, sunt evidentiata in plansa A1; constructiile existente in zona constau in cladiri mixte - locuinte cu spatii comerciale la parter - pereti din zidarie, plansee din beton, invelitoare tip sarpanata.

#### 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 evidentiata 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.



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



#### 4. **REGLEMENTARI**

Terenul pe care se dorește edificată construcția (extinderea) are o suprafață de cca. 59.00 mp; în prezent acest teren este ocupat de trotuar (parțial) și de o structură din beton armat ce susține o pergolă; această structură se propune spre demolare pentru a se putea fluidiza traficul pietonal din fața spațiului, astfel trotuarul va avea o lățime minimă de 1.43m și se va închide cu un parapet din zidărie (hp=60) și tamplărie aluminiu cu geam termopan.

##### **a. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

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

##### **Funcționalul**

Funcționalul a fost impus de beneficiar prin tema-program și de configurația spațiului comercial existent.

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, clădirea propusă 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 extinderea să se integreze armonios în ansamblu.

Extinderea propusă va avea o formă rectangulară, cu laturile generate de structura pergolei existente.

Accesul principal al clienților se va face pe latura de SV;

##### **Sistemul constructiv**

- Infrastructura:
  - fundații continue din beton armat;
  - fundații izolate legate cu grizi din beton armat;
- Suprastructura:
  - stalpi și grinzi din beton armat sau metal;
  - planșeu din tablă cutată autoportantă, vată minerală bazaltică, hidroizolație tip SIKA;
  - acoperiș tip terasă.

Inchiderile perimetrice vor fi realizate din zidărie de cărămidă până la cota +0.60m și tamplărie din Al. sau P.V.C. cu geam termopan.

##### **Finisaje interioare**

Finisajele interioare vor fi de calitate superioară, după cum urmează:

- pardoseli din piatră slefuită;
- tencuieli interioare la pereți și tavane, gletuite și varuite cu var lavabil.



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



### **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 noua constructie 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 latura de SV.

Prin lucrari de sistematizare verticala, se va urmari realizarea unor conditii bune de racordare a podestului de intrare - iesire in cladire 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.

Constructia propusa va beneficia de iluminat arhitectural (proiectoare de fatada, spoturi) care va asigura si imbunatatirea ambientului local.

### **c. Asigurarea utilitatilor**

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului se realizeaza printr-un racord existent la reseaua publica de apa; se va exista 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.

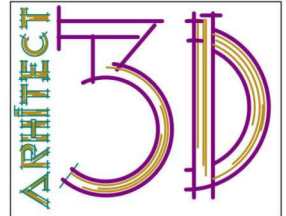
Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se face din reseaua prezenta in zona prin intermediul bransamentului existent; se va intocmi proiect de specialitate pentru extinderea instalatiei existente - instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat exterior, siguranta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



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



Plansa A4 cu retele edilitare, reprezinta pe specialitati fiecare retea.

### **INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Pentru constructia propusa, raportat la proprietatea beneficiarului, s-au obtinut urmatoorii indicatori:

***S constr.spatiu comercial existent = 292mp.***

***S constr. Extindere = 59.00 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 spatiului comercial existent.

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  
Arh. Ionel CIUREA