



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>1. Operatiuni notariale privind circulatia imobiliara pentru camasare 2 loturi de teren cu NCP 50707 si 7647 2. P.U.D.pentru Extinderea pe orizontala spatii cu destinatia de alimentatie publica - cofetarie si bar</b>
Amplasament	Piata Petrodava nr. 1-3, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Beneficiar	<b>S.C. RO COM CENTRAL S.A. Piatra Neamt Piatra Petrodava nr. 1-3, Piatra Neamt, Jud. Neamt</b>
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<b>PUD</b>
Numar contract	425-02/2017

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



- 1. OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA PENTRU CAMASARE 2 LOTURI DE TEREN CU NCP 50707 SI 7647**  
**2. P.U.D.PENTRU EXTINDERA PE ORIZONTALA SPATII CU DESTINATIA DE ALIMENTATIE PUBLICA - COFETARIE SI BAR**  
**PIATA PETRODAVA NR. 1-3, PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT**  
PR. NR. 425-02/2017

### LISTA SEMNATURI

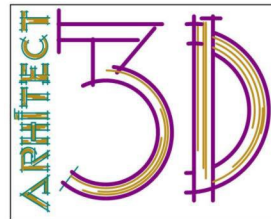
Intocmit,  
Responsabil cu amenajarea teritoriului si urbanism  
arh. Ionel Ciurea

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
  - **1. OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA PENTRU CAMASARE 2 LOTURI DE TEREN CU NCP 50707 SI 7647**
  - **2. P.U.D.PENTRU EXTINDEREA PE ORIZONTALA SPATII CU DESTINATIA DE ALIMENTATIE PUBLICA - COFETARIE SI BAR**
- Beneficiar
  - **S.C. RO COM CENTRAL S.A. Piatra Neamt**
- Amplasament
  - **PIATA PETRODAVA NR. 1-3, PIATRA NEAMT, JUD. NEAMT**
- Proiectant
  - **S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamt**
- Nr. proiect
  - **425-02/2017 - faza P.U.D.**

#### **1.2. Obiectivul lucrarii**

Prin prezenta documentatie se propune extinderea spatiului detinut de catre SC RO COM CENTRAL SA partial pe terenul detinut in proprietate cat si pe terenul Primariei Municipiului Piatra Neamt cu un total al suprafetei construite al extinderii de 161.00 mp., 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 centrala a municipiului Piatra Neamt in P-ta Petrodava, pe b-dul Decebal care face legatura cu com. D-va Rosie si D.N. Bacau-P.Neamt respectiv iesirea catre Bicz.

Spatiul are asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul B-dului Decebal. Zona studiata este cu acces direct din B-dul Republicii.

Terenul ce face obiectul acestei documentatii este situat in intravilanul Municipiului Piatra Neamt, jud. Neamt.

Terenul cu suprafata de 4873mp si constructiile aferente: C1-hotel D+P+13), C2-cofetarie si bar (P+1), C3-extindere si etajare restaurant Central (P+1), C4 – restaurant S+P+1), C5-anexa, C6-extindere complex hotelier Central D+P+3) si C7 – constructie (p+1), inscrise in cartea funciara nr. 50707 cu numerele cadastrale 50707, 50707-C1, 50707-C2, 50707-C3, 50707-C4, 50707-C5, 50707-C6, 50707-C7 sunt proprietatea S.C. RO COM CENTRAL S.A. In baza Autorizatiei de construire nr. 262/2009 si conform actelor inscrise in Extrasul de Carte Funciara pentru informare cu nr. Cerere 30154/21.06.2017. In extrasul de carte funciara mentionat este notat un drept de ipoteca in favoarea Bancii Transilvania SA.

Terenul cu suprafata de 251mp si constructia aferenta C1-cofetarie, inscrise in Cartea funciara nr. 50708 cu numerele cadastrale 7647 si 7647-C1, sunt proprietatea S.C. RO COM CENTRAL S.A. Conform actelor inscrise in Extrasul de Carte Funciara pentru informare cu nr. Cerere 30153/21.06.2017. In extrasul de carte funciara mentionat sunt notate urmatoarele:



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



ipoteka in favoarea Bancii Transilvania SA si dreptul de inchiriere pana la data de 31.04.2019 dobandit de SC BANCPOST SA.

**Terenul este incadrat conform PUG in UTR 1, zona centrala, subzona de institutii publice si servicii de interes – constructii de turism cu functiuni dominante ale zonei locuirea si institutii publice si servicii de interes general si locuirea si functiuni complementare admise institutii si servicii publice (administratie, cultura, sport, turism, invatamant, sanatate, cult, comert), spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, mici activitati economice cu caracter nepoluant, care nu necesita transport mare de marfa sau materii prime si nu prezinta pericole de explozii.**

Modernizarea complexului hotelier, extinderi si supraetajari au fost studiate in documentatia de urbanism PUD nr. 124 aprobata prin HCL nr. 151/10.08.2000 modificat (art1) de PUD nr. 130Bis aprobat prin HCL nr. 63/12.04.2001

Folosinta actuala a terenului propus pentru extindere: curti constyructii si trotuar

**Imobilul este situat in zona A de impozitare.**

Zona studiata in prezentul P.U.D. este delimitata astfel: la SE, N, NV – trotuare pietonale - prop. Municipiul Piatra Neamt si in partea de S - spatii comerciale Central Plaza Hotel.

### 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) .

- NE - trotuar - prop. Municipiul Piatra Neamt
- N - trotuar si parcaje - prop. Municipiul Piatra Neamt
- NV - 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; construtia 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.

**CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 520 / 06.07.2017 AU FOST EFECTUATE OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA PENTRU CAMASARE 2 LOTURI DE TEREN CU NCP 50707 SI 7647 – ACESTEA TRANSFORMANDU-SE IN NR CADASTRAL 64043.**

#### 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, spatii comerciale si hotel – pereti din zidarie, plansee din beton, invelitoare tip sarpana si terasa.

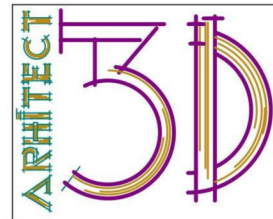
#### 3.4. Echipare edilitara existenta

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

- retea de apa din sursa 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



- 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:

- modul defectuos de ocupare a zonei cu fronturi discontinue, neritmate, fara a respecta un aliniament (pentru zona unde se propune extinderea);

### 3.6. Necesitati si oportunitati

- realizarea extinderii spatiilor va spori functionalitatea zonei si implicit angrenajul economic al acesteia, deasemenea va contribui 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 doreste edificata constructia (extinderea) are o suprafata de cca. 161 mp; in prezent acest teren este ocupat de trotuar, astfel trotuarul va avea o latime minima de 1.20 in partea de SE si 3.00 m in partea de NE .

### **a. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Din punct de vedere arhitectural, se propune o abordare moderna (in spiritul constructiei existente) din dorinta de a realiza o constructie cu personalitate, care sa se integreze firesc si armonios terenul si fondul construit din zona; se urmareste crearea unei arhitecturi care, prin materiale, solutii constructiv-compozitionale si prin limbaj sa ne pastreze in atmosfera urbana.

#### **Functionalul**

Functionalul a fost impus de beneficiar prin tema-program si de conformatia spatiului comercial existent.

Funciunile vor fi organizate dupa o schema fluenta, comunicanta, obtinandu-se perspective exterioare interesante si pline de surprize, iar in interior o pronuntata senzatie de dilatare a spatiului.

Din punct de vedere functional, cladirea propusa trebuie sa raspunda cerintelor specifice spatiilor comerciale, cu functiuni necesare acestor programe astfel incat sa nu aduca discomfort actualilor si viitorilor locuitori din zona.

Se urmareste prin prezentul proiect, ca extinderea sa se integreze armonios in ansamblu.

Extinderea propusa va avea o forma rectangulara, cu laturile generate de structura pergolei existente.

Accesul principal al clientilor se va face pe latura de SE si NE;

#### **Sistemul constructiv**

- Infrastructura:
  - fundatii continue din beton armat;
  - fundatii izolate legate cu grizi din beton armat;





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



- Suprastructura:
  - stalpi si grinzi din beton armat sau metal;
  - planseu din tabla cutata autoportanta, vata minerala bazaltica, hidroizolatie tip SIKA;
  - acoperis tip terasa.

Inchiderile perimetrare vor fi realizate din tamplarie din Al. geam termopan.

### **Finisaje interioare**

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

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

### **Finisaje exterioare**

- placari de tip bond sau H.P.L in concordanta cu arealul construit in zona;
- 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**

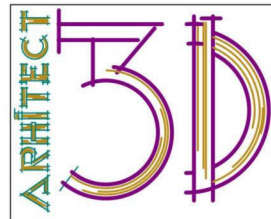
Alimentarea cu apa - existenta in incinta fara nevoia de a fi extinsa.

Canalizarea menajera si pluviala

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



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



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).

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. Extindere = 160 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