



Birou de proiectare

ADINA PANAITESCU – B.I.A. –Piatra Neamt

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR. 2496

Mobil - 0722210264

O.A.R. –110/2023 – CUI 47917396

Piatra Neamt, Str. Curtizarii, nr. 3, E-mail: adinaadp2006@gmail.com

PROIECTARE ARHITECTURA • PROIECTARE SISTEMATIZARE • ARHITECTI • INGINERI • PROIECTANT GENERAL • CONSULTANTA

ARCHITECTURE • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS • CONSULTING

M E M O R I U TEHNIC JUSTIFICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului Artimon Liliana

- **Denumire obiectiv:** Elaborare P.U.D. – concesionare teren in vederea extinderii cu spatiu alimentatie publica si birouri - P
- **Beneficiar:** Artimon Liliana
- **Amplasament:** Str. Aleea Ulmilor, Nr. 30, Bloc A2, parter, Piatra Neamt
- **Proiectant general:** B. I. A. Panaitescu Adina
- **Colectiv de proiectare :**
 - Sef proiect PUD - Arh. Teodora Ropotica
 - Proiectanti specialitate -Arh. Adina Panaitescu
 - Ing. Codrina Mihailescu
 - Ing. Constantin Galan
- **FAZA** P.U.D. - Aviz de Oportunitate
- **Nr. Pr.** 395 P.U.D. / 2023
- **Data elaborare** noiembrie 2023

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Luând în considerare cererea beneficiarului Artimon Liliana, proprietar al imobilului situat pe Str. Aleea Ulmilor, Nr. 30, Bloc A3, parter, Piatra Neamt, inregistrat în cartea funciara și având număr cadastral NC 52367-C1-U52, urmează să se construiască o extindere a spațiului existent. Spațiul proprietate Artimon Liliana, are destinația de alimentare publică-cafenea, prin Autorizația de construire nr. 166 / 22.05.2012 care a schimbat destinația din spațiu comercial în spațiu alimentare publică-cafenea. Beneficiarul Artimon Liliana cere extinderea acestui spațiu proprietate personală, pe teren proprietate municipiul Piatra Neamt. Terenul necesar extinderii, în suprafața de 52,00mp este domeniul privat al municipiul Piatra Neamt, prin HCL nr. 269 / 25.08/2011. Pe acest teren se dorește extinderea și concesionarea de către Artimon Liliana cu destinația alimentare publică și birouri, cu regim de înălțime parter.

Zona studiată este situată în nord-estul municipiului, fiind delimitată blocul A2, Str. Aleea Ulmilor și trotuar aferent acestuia. Blocul A2 are regim de înălțime P+9, iar la parter adaposteste conform proiectului inițial și a altor documentații ulterioare, spații comerciale, alimentare publică și servicii.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 898 / 17.10.2023, terenul este încadrat conform P.U.G. Piatra Neamt în UTR 8, funcțiunea dominantă rezidențială, subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu clădiri înalte și înalțimi maxime de P+4E – P+10E cu accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective L4b.

Anterior elaborării prezentei documentații studiate la nivel de P.U.D., zona a fost studiată prin P.U.G. municipiul Piatra Neamt, aprobat prin HCL 74/2019 și la nivel de P.U.Z.

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

Având în vedere cerința crescândă de modernizare a fondului construit existent și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune completarea și remodelarea urbanistică și funcțională a actualului spațiu, într-o concepție unitară cu imaginea spațiilor comerciale situate la parterul blocului A2, existent.

3. PROPUNERI

3.1. Indici de control

- S teren zona studiata prin PUD = 1500,00mp
 - S teren propus pentru extindere si concesiune = 52,00mp
 - proprietate NC 52367-C1-U52
 - S teren proprietate Artimon Liliiana= 38,38mp din care 2,11mp cota indiviza+36,27mp cota exclusiva
 - Sc proprietate Artimon Liliiana = 57,40mp
 - Su proprietate Artimon Liliiana = 48,26mp
- S teren propus pentru construire extindere si concesiune = 52,00mp
Sc constructie propusa = S concesiune teren = 52,00mp
POT existent= 0,00%, POT propus = max. 100%
CUT existent = 0,00, CUT propus = max. 1

3.2. Echiparea tehnico edilitarea

In zona studiata exista retele tehnico edilitare, dezvoltarea acestora nu este necesara.

Situatia propusa pentru asigurarea echiparii tehnico edilitare

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului propus, se va asigura prin instalatia interioara existenta.

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura prin racordare la instalatia interioara existenta.

Canalizarea apelor pluviale colectate de pe suprafata invelitorii si se vor conduce la reseaua zonei.

Agentul termic pentru incalzire va utiliza energie electrica, din tabloul interior existent al proprietatii.

Retele electrice subterane si aeriene sunt existente, dar nu vor fi afectate.

Retele de telecomunicatii – nu este cazul

Salubritatea se va asigura, prin evacuare prin contract cu societate de salubritate, autorizata.

3.3. Functiuni si sistem constructiv

Prin realizarea investitiei, beneficiarul propune construirea unui imobil ca extindere a proprietatii sale care va avea destinatia de alimentatie publica si birouri. Imobilul se va amplasa adiacent fatadei estice.

Sistem constructiv:

- fundatii beton armat
- structura in cadre beton armat
- planseu beton armat
- pereti interiori si exteriori zidarie din BCA / izolatii exterioare din vata bazaltica
- invelitoare tip terasa

Distante minime conform OMS 119/2014

Distantele minime dintre spatiile de parcare si ferestrele imobilelor este de min. 5,00m, conform Planului de situatie anexat, respectandu-se OMS 119/2014.

3.4. Amenajari exterioare si sistematizare verticala

Nu este necesara sistematizare verticala. Se va aduce trotuarul la forma initiala dupa finalizarea lucrarilor de construire, nu se vor efectua spatiile verzi.

3.4.1. Accesele carosabile

Accesul carosabil se afla pe Str. Aleea Ulmilor. Aceasta strada are latime variabila 6,50m – 7,00m, este prevazuta cu spatii de parcare perimetrare si trotuare

3.4.2. Parcaje la so!

Beneficiarul va face dovada inchirierii unui loc de parcare.

3.4.3. Circulatia pietonală

Str. Aleea Ulmilor este bordata de trotuare pentru circulatia pietonală, avand 1,20 -2,20 m lăţime .

3.5. PROTECŢIA MEDIULUI

Construcţia propusa, prin funcţiunile ei nu constituie un factor poluant în ceea ce priveşte poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

3.6. CONCLUZII

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică şi edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit. Prin valorificarea potenţialului zonei datorită vecinătăţii cu o zone de locuire se da posibilitatea extinderii cadrului construit modern, adaptat cerinţelor actuale de confort si sanatate.

SEF PROIECT P.U.D. - arh. Teodora Ropotica
Proiectant - arh. Adina Panaitescu

