

**Birou de proiectare****ADINA PANAITESCU – B.I.A. –Piatra Neamt**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR. 2496

Mobil - 0722210284

**O.A.R. –110/2023 – CUI 47917396**

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp2006@gmail.com

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

ARCHITECTURE • MASTER PLANNERS • ARCHITECTS • ENGINEERS • PROJECT MANAGERS • CONSULTING**FAZ P.U.D.****Pr. Nr. 395 P.U.D./2023****DENUMIRE DOCUMENTATIE:**

.....

**Elaborare P.U.D.**

**Concesionare teren in vederea  
extinderii cu spatiu pentru  
alimentatie publica si birouri -P**

.....

**Str. Alea Ulmilor, Nr. 10, Bloc A2, P  
Piatra Neamt**

.....

**BENEFICIAR :**

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="background-color: black; width: 200px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

.....

**Proiectant:****Adina Panaiteescu B.I.A. - Piatra Neamt****Sef Proiect arh. Adina Panaiteescu****iunie 2024**

**Birou de proiectare****ADINA PANAITESCU – B.I.A. –Piatra Neamt**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR. 2496

Mobil - 0722210284

**O.A.R. –110/2023 – CUI 47917396**

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp2006@gmail.com

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

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

**OBIECTIV:** Elaborare P.U.D. – concesionare teren in vederea extinderii cu spatiu pentru alimentatie publica si birouri - P

**BENEFICIAR :** [REDACTED]

**AMPLASAMENT:** Str. Alea Ulmilor, Nr. 10, Bl. A2, P, Piatra Neamt

**NR. PROIECT:** 395 P.U.D./2023

**PROIECTANT GENERAL:** Adina Panaitescu Birou Individual de Arhitectura

**COLECTIV DE PROIECTARE:**

Proiectant urbanism - Arh. Adina Panaitescu .....

Proiectant reglementari edilitare - Ing. Codrina Mihailescu .....



## **B O R D E R O U GENERAL AL PUZ PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE ALE PROIECTULUI GENERAL SI SUBPROIECTANTILOR**

### **PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPĂT
- LISTĂ DE SEMNĂTURI
- BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
- C.I. REPREZENTANT LEGAL
- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRASE C.F.
- INREGISTRARE O.C.P.I.
- ACTE PROPRIETATE
- ACTE PROPRIETATE

### **AVIZE**

- ADRESA CONTINUARE PROCEDURA
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN NEAMT
- NEGATIE AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI NEAMT
- D.S.P. NEAMT
- Compania Judeteană APASERV S.A.
- S.C. DELGAZ GRID –GAZE
- S.C. DELGAZ GRID – ENERGIE ELECTRICA

### **STUDII**

- STUDIU GEO-TEHNIC

### **MEMORIU GENERAL PUD**

### **PIESE DESENATE**

- U0 PLAN DE SITUATIE - MOBILARE URBANA
- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
- U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U5 FATADE EXISTENTE – DESFASURARE FRONT STRADAL
- U5 FATADE PREOPUSE – DESFASURARE FRONT STRADAL



## CUPRINS MEMORIU GENERAL

### INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare
- 1.4. Legislație

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.1.1 Date climatice
  - 3.1.2 Date seismice
  - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Valorificarea cadrului urban
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

### 4. CONCLUZII

# **Birou de proiectare** **ADINA PANAITESCU – B.I.A. –Piatra Neamt**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURA NR. 2496

**O.A.R. –110/2023 – CUI 47917396**

Piatra Neamt, Str. Carturari, nr. 4, E-mail: arhadp2006@gmail.com

Mobil - 0722210284

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

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

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

|                           |                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumirea lucrării</b> | - Elaborare P.U.D. – concesionare teren in vederea extinderii cu spatiu pentru alimentatie publica si birouri - P |
| <b>Beneficiar</b>         | - [REDACTED]                                                                                                      |
| <b>Amplasament</b>        | - Str. Aleea Ulmilor, Nr. 30, Bloc A2, parter, Piatra Neamt                                                       |
| <b>Proiectant</b>         | - Adina Panaitescu Birou Individual de Arhitectura                                                                |
| <b>Nr. Proiect/faza</b>   | - 395 P.U.D. / 2023 – faza P.U.D.                                                                                 |

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Luând în considerare cererea beneficiarului [REDACTED], proprietar al imobilului situat pe Str. Aleea Ulmilor, Nr. 30, Bloc A2, parter, Piatra Neamt, inscris in cartea funciara si avand numar cadastral NC 52367-C1-U52, cu destinatia alimentatie publica-cafenea, urmeaza sa construiasca o extindere pe teren proprietate privata a municipiului Piatra Neamt, care va avea destinatia de alimentatie publica si birouri, regim de inaltime parter.

Zona de studiu blocul A2 situat la nr. 30, cu regim de inaltime P+9E, care are dispuse la parter spatii comerciale si servicii si este situat in Str. Aleea Ulmilor, inconjurat de blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 898 / 17.10.2023, terenul este incadrat conform P.U.G. Piatra Neamt in UTR 8, functiunea dominanta rezidentiala, subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu, cu cladiri inalte si inaltimi maxime de P+4E – P+10E cu accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective L4b.

Anterior elaborarii prezentei documentatii studiate la nivel de P.U.D., zona a fost studiata prin P.U.G. municipiul Piatra Neamt, aprobat prin HCL 74/2019 si la nivel de P.U.Z, pentru extinderea spatiilor comerciale situate la parterul blocului nr. 30.

Construcia existenta proprietate [REDACTED] necesită intervenții care privesc extinderea si modernizarea. Avand in vedere cerinta crescândă de modernizare a fondului construit existent și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune tratarea spatiului extinderii într-o concepție unitară cu imaginea spatiilor comerciale situate la parterul blocului A2/nr. 30, existent.

Se propune:

- extinderea, completarea, remodelarea urbanistică și funcțională a actualului spatiu;
- modernizarea fondului construit existent.

#### **2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.**

Concomitent cu documentatia de fata s-au intocmit studii de teren: studiu topo si studiu geotehnic si s-au obtinut avizele pentru utilitati.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de -1,00 m cât și zona E de intensitate seismică.

Situația traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare au fost obținute odată cu avizele și acordurile instituțiilor raspunzatoare, în sfera cărora se află în exploatare.

Situarea amplasamentului în intravilan și încadrarea în zonă sunt prezentate în **planșa U0 –Plan de situație – mobilare urbana și A0' - Incadrare în zona/localitate.**

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

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

- nord - aleea acces carosabil spre parcuri rezidențiale situate pe latura nordică a blocului A2/nr. 30 – proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamț
- est - trotuar proprietate domeniul privat al municipiului Piatra Neamț, NC 50954
  - Str. Aleea Ulmilor - proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamț
- vest – bloc A2/nr. 30 spațiu cafenea proprietate [REDACTAT]
- sud - Str. Aleea Ulmilor - proprietate domeniul public al municipiului Piatra Neamț

Zona de studiu cuprinde imobile de locuințe colective și spații cu altă destinație la situate la parterul acestora și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona centrală.

**Se va consulta planșa U1- Situația existentă.**

#### **3.1. Regimul juridic**

Regimul juridic este prezentat în planșa U4, unde se prezintă proprietatea asupra terenurilor existente și propus pentru extindere.

Imobilul proprietate [REDACTAT] este o construcție situată adiacent blocului A2/nr. 30, care are la parter spații comerciale și servicii. Aferent imobilului proprietate [REDACTAT], terenul proprietate are suprafața de 38,38mp din care 2,11mp cota indiviză și 36,27mp cota exclusivă. Construcția existentă proprietate [REDACTAT] are suprafață construită de 57.40mp conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 271/2017, act anexat în copie la prezenta documentație. Suprafața de teren aferentă extinderii este proprietatea domeniului privat al municipiului Piatra Neamț și are suprafața de 52,00mp.

**Se va consulta planșa U4- Proprietatea asupra terenurilor**

#### **3.2. Analiza geotehnică**

**Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament**

##### **3.2.1 Date climatice**

**Zona de acțiunea a vântului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vântului" - NP - 082 - 2012**

- viteza caracteristică a vântului (având  $T=50$  ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vântului (având  $T=50$  ani) = 0,50 kPa

**Zona de acțiune a zăpezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra c-tiilor"- CR - 1 - 1 - 3 - 2012)**

- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol:  $S(0,k) = 2,00 \text{ kN/mp}$

##### **3.2.2 Date seismice (cf. P100-1/2013):**

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1 /2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- accelerația de proiectare a terenului este  $a_g = 0,25g$
- perioada de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

##### **3.2.3 Date geotehnice (cf. Studiu geotehnic):**

Structura geologică: Din studiul GEO efectuat pe amplasament, pentru zona respectivă, stratificatia terenului se prezintă astfel :

- la suprafața terenului 0 - 1,50 m: umplutura sol vegetal+argilă cu pietriș, rar bolovanis, rar alicarie
- 1,50m - 4,50m – pietriș nisipos, bolovanis
- fundațiile s-au dimensionat conform **STAS 3300 / 2 - 85**, la starea limită de capacitate portantă pentru care s-a luat în calcul o presiune convențională de calcul  $P_{conv}=350 \text{ kPa}$  - nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlnește la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;

### 3.3. Analiza fondului construit

Spatiul impreuna cu frontul stradal in studiu este se va remodela datorita extinderii. Construcția existentă cu regim de înălțime parter are structura durabilă, fatada este în stare avansată de degradare. Se propune ca extinderea să creeze o imagine modernă. Pe latura de nord și est a strazii Aleea Ulmilor sunt blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4<sup>E</sup>, realizate în anii 1980.

Fondul construit executat în anii 1970-1980, este în stare bună și foarte bună, construcțiile au structura durabilă.

**Se va consulta planșa U1- Situația existentă.**

### 3.4. Căi de comunicație

Trama stradală din zonă s-a menținut din perioada anilor 1970-1980, perioada când s-a construit ansamblul rezidențial, în cea mai mare parte. Intervențiile în timp sunt de tipul extinderii spațiilor comerciale situate la parterul blocului A2/nr. 30, păstrând același prospect al registrelor carosabile și pietonale.

#### Circulația rutieră existentă

În perimetrul studiat circulația rutieră principală se face pe Str. Aleea Ulmilor, stradă de gradul II cu două benzi de circulație, cu îmbrăcăminte asfaltică, modernizată, ce face legătura spre centrul orașului. Zona carosabilă și pietonală sunt recent modernizate și amenajate din punct de vedere al traseului și spațiilor de parcare.

Distributia circulației auto în zonă se face prin străzi în majoritate cu sens unic, modernizate recent, rezolvându-se în acest fel și spațiile pentru locurile de parcare.

#### Circulația pietonală

În prezent circulația pietonală se face pe trotuarele perimetrice ale Str. Aleea Ulmilor.

Accesurile în interiorul investiției propuse se face de pe trotuarul aferent Str. Aleea Ulmilor.

Se va consulta planșa U2-Reglementări urbanistice.

### 3.5. Echiparea edilitară

**Construcția existentă este racordată la toate rețelele existente în zonă.**

#### 3.5.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face din rețeaua municipiului prin racordul existent (Dn 40mm).

#### 3.5.2. Canalizarea

În municipiul Piatra Neamț, canalizarea se face în sistem divizor. În zonă există canalizare menajeră și pluvială la care este racordată și construcția existentă.

#### 3.5.3. Alimentarea cu agent termic

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentate cu gaz metan.

#### 3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată din liniile electrice subterane de 0,4 kV ce nu vor fi afectate de etajarea propusă.

#### 3.5.5. Telecomunicații

În zonă există canalizație telefonică distribuția fiind realizată aerian. Liniile telefonice nu vor fi afectate de extinderea propusă.

**Se va consulta planșa U3-Reglementări edilitare.**

## **4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA STUDIATĂ**

### 4.1. Elemente de temă

Indicatori:

|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| S teren extindere    | - | 52,00 mp  |
| Sc existentă         | - | 57,40 mp  |
| Sc extindere propusă | - | 52,00 mp  |
| Sd totală            | - | 109,40 mp |

#### 4.2. Descrierea construcției

Proiectarea s-a făcut conform cerințelor beneficiarului, cu respectarea cadrului legislativ. De menționat că prin volumetria propusă și amenajările proiectate se are în vedere păstrarea caracterului construcției blocului A2/nr. 30 și extinderilor existente la parterul acestuia.

Prin proiect se propune păstrarea destinației construcției existente alimentare publică-cafenea și crearea unui mic spațiu pentru birouri, cu acces separat față de alimentare publică.

Investiția va păstra spațiul verde existent și va utiliza trotuarul existent pentru accesuri în spații.

**Construcția** existentă este executată din următoarele materiale:

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| - fundații    | - beton                                |
| - structura   | - zidărie cărămidă, panouri prefabrica |
| - planșeu     | - grinzi beton armat                   |
| - învelitoare | - țip terasă                           |

#### Față de situația actuală prin proiect se propun următoarele intervenții:

1. Reamenajarea interioară a spațiului parterului existent, unitar cu spațiul extinderii pentru funcțiune alimentare publică - cafenea prin recompartimentare, pentru desființarea și dispunerea unor pereți nestructurali, refacerea finisajelor și instalațiilor;
2. Recompartimentarea pentru legătura dintre spațiul existent și dispunerea zonei de birouri ;
3. Amenajarea a doua accesuri din exterior separate, unul pentru birouri, unul pentru alimentare publică.
4. Refacerea finisajelor exterioare ale clădirii proprietate [REDACTED];
5. Aducerea la forma inițială a trotuarelor după terminarea lucrărilor de extindere, reamenajarea spațiului verde existent, adiacent construcției și plantare;

**Finisajele interioare** ale spațiilor sunt următoarele:

##### 1. Alimentatie publică - Cafenea

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică;
- la pereți sunt prevăzute tencuieli driscuite fin, glet de ipsos și zugrăveli cu vopsea lavabilă;
- parțial tavan suspendat gipscarton cu scafe.

##### 2. Birouri

- pardoseala este proiectată din gresie ceramică /parchet;

##### 3. Oficiu, spații depozitare, anexe

- pardoseala din gresie;
- tencuieli driscuite și zugrăveli cu vopsea lavabilă la pereți și tavane;
- parțial tavan suspendat gipscarton.

**Finisajele exterioare** la pereți sunt realizate cu tencuieli texturate pentru exterior culoare albă cu accente gri/bej, conform planselor desenate.

Tâmplăria exterioară se va executa din PVC alb, cu geam termoizolator iar cea interioară din PVC / MDF.

#### 4.3. Organizarea circulației

##### Drumuri / trotuare

De menționat că față de situația existentă nu se vor modifica gabaritele strazii și trotuarelor existente la Str. Aleea Ulmilor, spațiul ocupat de extindere nu afectează circulația pietonală.

##### Sistematizarea verticală

Parcela este amenajată fără diferențe de nivel. Se vor asigura pantele necesare evacuării apelor de suprafață pentru zona investiției proiectate. Se vor amenaja spații verzi și plantate.

#### 4.4. Regimul juridic și circulația terenurilor

Investiția se va realiza exclusiv pe terenul proprietate și terenul concesionat în vederea extinderii.

#### 4.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare pentru obiectivul propus care se încadrează în prevederile zonei.

P.O.T. proiect                      100%

C.U.T. proiect                      1

#### **4.6. Plantații**

Spațiul verde existent se va completa gazon, material floricol și arbuști ornamental.

**Se va consulta planșa U2 – Reglementari urbanistice.**

#### **4.7. Echiparea edilitară**

Obiectivul proiectat este racordat la toate rețelele existente în zonă.

##### **Alimentarea cu apă**

Obiectivul proiectat este racordat la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

##### **Canalizarea menajeră**

Apele uzate sunt preluate în exterior de racorduri de canalizare care le descărcă în rețeaua existentă în zonă.

##### **Alimentarea cu căldură**

Agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii alimentate cu gaz metan sau panouri radiante cu infraroșu.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Obiectivul proiectat este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă.

### **5. CONCLUZII**

Propunerile formulate în prezentul P.U.D. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipității.

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea municipiului în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător.

Obiectivul propus va duce la completarea și modernizarea fondului construit existent, în concordanță cu politica urbanistică impusă de dezvoltarea firească a municipiului.

Întocmit,  
arh. Adina Panaitescu