



MEMORIU TEHNIC
OPORTUNITATEA INVESTITIEI

1. GENERALITATI:

1.1. *Denumirea investitiei:*

**CONSTRUIRE SEDIU, CAFENEA, BIROURI, APARTAMENT SERVICIU
STR. ALEXANDRU CEL BUN 12
Mun. PIATRA NEAMT, jud. Neamt**

1.2. *Indicativul proiectului:* 88/2022

1.3. *Beneficiar - :*

1.4. *Proiectant:* S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L., Piatra Neamt ;

Amplasamentul: - **MUN. PIATRA NEAMT**

1.5. *Date generale de tema:*

La cererea beneficiarului s-a intocmit PUZ in vederea construirii unui imobil P+2E+M, pentru birouri, cafenea sediu firma, eventual apartament de serviciu.

2. TIPUL DE CONSTRUCTIE:

2.1. *Categoria de lucrari:* Lucrari de construire

2.2. *Tipul de constructie:* Sediu firma

3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI :

Avand in vedere faptul ca la ora actuala zona este teren viran neproductiv unde diverse persoane depoziteaza resturi menajere sau din demolari, beneficiarul solicita punerea acestuia in valoare prin construirea unui imobil sediu de firma ce sa aiba atat functiune de birouri, cat si cafenea. De asemenea se va prevedea si organizarea de parcare pentru autoturisme.

Accesul propus in incinta:

- Prin strada Alexandru cel Bun

In mod evident, se va dimensiona astfel incat sa permita intrarea facila al autospecialelor de interventie – pompieri, salvare, SMURD – fara a fi afectata zona privata.

In vederea organizarii mai bune a incintei, propunem amplasarea de spatii verzi si terase pentru relaxare.

Obiective noi solicitate prin tema de proiectare:

1. **Rezolvarea acceselor:** din str. Alexandru cel Bun
2. **Constructia propriuzisa** – se va rezolva in prima etapa de investitie si va contine spatii de tip cafenea la parter si birouri la etajul 1 si 2 sau la etajul 1 si mansarda(unde poate fi si un apartament de serviciu), iar la demisol, daca va fi cazul, spatii tehnice.
3. **Parcarea** – se va realiza in zona intrarii

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse

Avand in vedere existenta mai multor monumente istorice pe strada Alexandru cel Bun, dat si valorii lor arhitecturale (ex: Posta Casa Vernescu, Casa Dr. Comanita) s-a institui prin PUG – “Zona cu valoare arhitecturala”. Limita acestei zone se va stabili in plansele PUZ. Conditionarile impuse se pot afla din Certificatul de Urbanism 29/10.01.2023, emis de mun. Piatra Neamt.

FUNCTIUNI URBANISTICE AFERENTE:

- Birouri
- Cafenea la parter
- Locuinta de serviciu - mansarda
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (terasa, spatii verzi)
- Parcari autoturisme
- Acces in incinta
- Retelele(apa-canal, electrice, gaze natural, telefonie, cablu TV, etc) vor fi bransate la cele din str. Alexandru cel Bun si se vor monta doar subteran.

Consideram ca nu sunt probleme de mediu, fiind respectate normele sanitare si distantele impuse prin lege. De asemenea, prin natura activitatii nu se va produce discomfort fonic al zonei.

Terenul face parte din Ansamblul “str. Alexandru cel Bun”, nefiind nici un monument istoric descoperit pe proprietate, ci doar in vecinatatea acesteia:

Ansamblu urban „Str. Alexandru cel Bun”

Cod LMI	NT-II-a-B-10551
Localitate	municipiul Piatra Neamt
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 1-23
Datara	sf. sec. XIX-inc. sec. XX
Latitudine N	
Longitudine E	

1. Posta Centrala

Cod LMI	NT-II-m-B-10557
Localitate	municipiul Piatra Neamț
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 21
Datare	1930-1932
Latitudine N	46.93305
Longitudine E	26,3653

2. Colegiul National "Calistrat Hogas"

Cod LMI	NT-II-m-B-10556
Localitate	municipiul Piatra Neamț
Adresa	Str. Alexandru cel Bun 19
Datare	1928
Latitudine N	46.93358
Longitudine E	26,36538

Ca imagine, arhitectura ce se va realiza, o propunem a fi in spiritual zonei.

Terenul din zona studiată este proprietatea privata al sotilor Ioan si Constantina Mares.

Aspectul arhitectural-urbanistic

Zona studiată face parte din ansamblul cu valoare arhitecturala al strazii Alexandru cel Bun, iar in apropiere se afla o serie de monumente istorice de importanta locala: Posta, Casa Ivascu, Casa Andries N. Cu toate acestea, adiacent, constructiile existente nu sunt monumente istorice.

In principal, constructiile din zona sunt cu destinatii de servicii publice – posta, DGFP, Politia, directia Silvica, Dispensar, Tribunal, Liceul "Calistrat Hogas", CJ Neamț – precum si de locuinte.

INDICI URBANISTICI:

P.O.T. = 70%

C.U.T. = 2.4

Regim de inaltime – P+2E, P+2E+M

BILANT TERIOTORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE ZONA	Suprafata (ha)	Procent (%)
1.		0.064	100
	TOTAL	0.064	100

Suntem convinsi, ca prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent acestei dezvoltari imobiliare, zona va beneficia de un aport pozitiv de imagine. Totodata se vor rezolva si probleme de acces, parcare (care sunt deficitare si la aceasta ora), spatii verzi, mobilare urbana.

CATEGORII DE COSTURI - PROPUNERE:

Din bugetul investitorului:

- Amenajari de parcare in incinta
- Amenajari spatii verzi si de relaxare
- Iluminat in incinta
- Constructie
- Bransamente retele



BENEFICIAR: