

S.C. CARO SERV COM S.R.L.
Piatra Neamt

MEMORIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|--|
| - Denumire obiectiv | - ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI APARTHOTEL P+3E(4E), CU SPATII COMERCIALE/ SERVICII/ ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER |
| - Beneficiar | - S.C. HAGIMEX S.R.L. |
| - Amplasament | - b-dul. Decebal, nr. 54, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 014/2025 |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarului, imobilul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi eliberat partial de constructii, amenajat si destinat realizarii unei cladiri destinata in principal turismului cu spatii comerciale, de servicii si de alimentatie publica la parter; constructia si amenajarile se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri proprietate privata care sunt situate in zona centrala a municipiului Piatra Neamt (conform PUG). Dupa dezvoltarea urbana generata de construirea de locuinte, spatii comerciale, servicii si birouri in zona din vecinatatea proprietatii studiate (pe bulevardul Decebal), dezvoltarea acestei zone poate reprezenta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

1.3. Surse de documentare

Conform certificatului de urbanism nr. 842 din 13.10.2025, imobilul proprietate a beneficiarului este încadrat conform PUG în UTR 1-Zona Centrală funcțiunea dominantă institutii, servicii publice de interes general si rezidentială, CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Anterior dezvoltarii urbanistice din perioada 2005-2015, zona avea un caracter preponderent de locuire cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbana aprobat si derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice si juridice in vederea achizitionarii de imobile si desfasurarii de investitii in constructii si schimbari de destinatie din locuinte in spatii comerciale, birouri, cabinete, etc. Astfel, au aparut cladiri de birouri la intersectia dintre Bulevardul Decebal, str. Titu Maiorescu si Fundatura Pietrosu, cladiri destinate comertului cum ar fi plombele P+2E de pe bulevardul Decebal, farmacia ce a functionat pe amplasamentul beneficiarului si spatii de alimentatie publica (restaurantul Turnul Berarilor si pizzeria DiStefano).

In prezent se preconizeaza dezvoltarea unor noi cladiri destinate turismului, comertului si birourilor cu dotarile aferente.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona in studiu se afla situata in partea centrala a municipiului Piatra Neamt la intersectia dintre bulevardul Decebal si strada Mihai Saduveau; b-dul Decebal are rolul de circulatie majora in municipiului Piatra Neamt, facand legatura intre directiile Bacau si Bicz.

Amplasamentul are asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazii si transport local in functiune pe bulevardul Decebal.

Deoarece se afla in zona centrala, zona beneficiaza si de dotari socio-culturale existente (scoala, gradinita, spatii de cult, etc).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in partea de ses a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de curti-constructii. Terenul din nu prezinta ape subterane de suprafata, conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice. Terenul nu ofera perspective generoase catre culmile ce inconjoara municipiul deoarece se afla inconjurat de cladiri.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban. Nu prezinta necesitati de modernizare avand asigurata fluenta circulatiei auto.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de accesul direct la Bulevardul Decebal si indirect la str. M. Sadoveanu.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona din vecinătate se afla amplasate imobile a caror funcțiune este mixta (în general comerț+locuințe), cu clădiri având regim de construire P - P+4E și clădiri de cult.

Zona din vecinătate a studiului este de locuințe și funcțiuni complementare cu regim max. de înălțime P+10E; fondul construit din această zonă este durabil, construcțiile din această zonă fiind fie de la sfârșitul sec. XIX sau finalizate în ultimii ani.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent zona studiată are asigurată echiparea tehnico-edilitară după cum urmează:

- rețea de apă din sursa Piatra Neamț - pe str. M. Sadoveanu și b-dul. Decebal;
- rețea de canalizare menajeră pe str. M. Sadoveanu și b-dul. Decebal;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de telecomunicații;
- rețea de alimentare cu gaz metan.

Imobilul este racordat în prezent la toate rețelele de utilități.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există probleme care să afecteze factorii de mediu. În prezent clădirile din zonă studiată sunt la canalizarea menajeră a municipiului Piatra Neamț.

2.8. Opțiuni ale populației

Detinatorii de terenuri din zonă optează pentru modificări în vederea valorificării imobilelor pentru construcții sau amenajării de spații destinate serviciilor și comerțului, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea funcționalului din zonă studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiză și concluziile studiilor de fundamentare și concomitent cu P.U.Z. –ul în lucru rezultă oportunitatea extinderii zonelor funcționale de locuire concomitent cu crearea unor circulații și spații verzi și de parcare, în mod controlat și în baza unor reglementări urbanistice ce vor face parte integrantă din documentația PUZ.

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 74/06.03.2019, imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1-funcțiunea dominantă: instituții, servicii publice de interes general și rezidențială (CA2) subzonă centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Utilizări permise: se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri; sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri, servicii financiar-bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare informare; biblioteci, mediateci; institutii publice, unitati de invatamant si unitati pentru sanatate, poșta și telecomunicații (releu înfastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă: servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă: casino, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere: parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

Utilizări admise cu condiționări: se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii publice, personale și colective etc; se admit accentele înalte condiționat de asigurarea însoririi construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.

Zona studiată implica dezvoltarea urbana în zona centrală a municipiului Piatra Neamț având facilitati în dezvoltare datorita existentei cailor de comunicatii modernizate si existenta retelelor tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale a municipiului. Există posibilitatea valorificării cadrului natural specific zonei de munte, deoarece zona oferă perspective interesante asupra culmilor Pietricica și Cozla. Acest lucru poate fi posibil învepand cu nivelurile 3 și 4 ale clădirii propuse.

3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservita din punct de vedere al circulației de existenta bulevardului Decebal și a strazii M. Sadoveanu.

In zona adiacenta - pe bulevardul Republicii - functioneaza reseaua de transport auto locala; exista posibilitatea preluarii surplusul de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Din studiu elaborat in concordanta cu tema de proiectare si prevederile certificatului de urbanism nr. 842 din 13.10.2025, rezulta ca se va pastra functiunea zonei - CA2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie si inalte.

Pentru constructia propusa pe terenul S.C. HAGIMEX S.R.L. regimul de inaltime max. admis se propune de P+4E; totodata se vor realiza parcuri, spatii verzi si alei auto si pietonale.

Pentru realizarea noului obiectiv este necesara demolarea partiala a unor corpuri de cladire de pe proprietatea beneficiarului. Acestea constau in magazine si anexe dezvoltate ulterior cladirii initiale – o locuinta de sec. XIX ce si-a schimbat destinatia in anii 2000.

Constructia dezvoltata pe parter propusa pentru pastrare partiala se afla intr-o stare avansata de degradare si prezinta infiltratii, fisuri, etc. Arhitectura prezinta elemente neoromanesti, specifice perioadei in care a fost edificata. In acest sens se propune dezafectarea constructiilor parazitare, a acoperisului si a zidurilor interioare; se vor pastra zidurile exterioare ale constructiei initiale (eventual si extinderea ulterioara catre bulevardul Decebal) si a elementelor decorative (cornise, capiteluri, etc); se va executa o noua structura in incinta acesteia ce va permite sustinerea parterului si a celor 3-4 etaje ce vor fi executate in consola, peste peretii pastrati la nivelul parterului.

In dezvoltarea solutiei propuse s-a avut in vedere apropierea fata de biserica Precista Veche (cca. 23m.) cat si fata de constructiile din vecinatate:

- in partea de NE si SE se afla amplasate constructii cu regimul de inaltime P+1E; acestea au functiunea de locuinta si cresa; cladirea propusa se afla la o distanta de cca. 8,50m.
- de-a lungul bulevardului Decebal se afla constructii la parterul carora functioneaza cabinete, birouri si spatii comerciale; regimul de inaltime este de P-P+4E; constructiile sunt dezvoltate in etape diferite de timp (de la sfarsitul sec. al XIX-lea si pana in prezent); acestea sunt prevazute cu sarpante si alcatuiesc fronturi continue si discontinue; distanta de la constructia propusa la corpul liceului Victor Brauner va fi de cca. 38,80m.
- de-a lungul strazii M. Sadoveanu se afla amplasate atat locuinte cat si sedii de firma (o parte dintre aceste fiind la parterul locuintelor); constructiile sunt realizate in etape diferite de timp (de la sfarsitul sec. al XIX-lea si pana in 2020); fatadele sunt in general intr-o stare buna, fiind intretinute si renovate in ultimii ani.

Accesul auto se va realiza atat din str. M. Sadoveanu cat si din bulevardul Decebal (accese existente). Pentru realizarea unui flux coerent si asigurarea locurilor de parcare, se propune realizarea unei circulatii cu sens unic in incinta beneficiarului cu intrare din str. M. Sadoveanu si iesire pe bulevardul Decebal; parcarile vor fi in numar de 7 si se vor realiza pe laturile de NE si SE ale proprietatii.

INDICATORI URBANISTICI

S teren prop. beneficiar = 520 mp.

S constr. propus = 312 mp.

S desf. propus = 1250 mp.

POT max. admis = 60%

CUT min. admis = 2,4

CUT max. admis = 4,2

Rgimul de inaltime: max. P+4E

Regim de inaltime constructie propusa: P+4E

Se propun urmatoarele aliniamente:

- 2,00 m. fata de limitele de proprietate dinspre SV – b-dul. Decebal (se va pastra aliniamentul existent)

- 0,00 m. fata de limita de proprietate dinspre NV – str. M. Sadoveanu; se va pastra aliniamentul existent la nivelul parterului; consola de la etajele superioare nu va depasi limita proprietatii;

- 2,00m. fata de limita de proprietate dinspre NE – prop. NC 50959; se va pastra amprenta parterului; consola de la etajele superioare nu va depasi distantele prevazute in codul civil.

- 2,00m. fata de limita de proprietate dinspre SE; consola de la etajele superioare nu va depasi distantele prevazute in codul civil.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului - racord existent; se va revizui racordul daca va fi cazul.

Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strada Mihail Sadoveanu si pe bulevardul Decebal;

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

- Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale sau catre canalizarea pluviala de pe bulevardul Decebal.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice murale alimentate cu gaz metan de la reseaua existenta in zona.

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare de gaze naturale dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate de catre organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face de la reseaua de gaz din zona existenta pe str. Calistrat Hogas;

Instalatii de telefonie - racord la reseaua telefonica existenta in 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).

Proiectarea instalatiilor se va asigura de catre proiectantii de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de catre serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea rețelei tehnico-edilitare in zona (extindere rețele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a municipalitatii.

3.7. Protectia mediului

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse masuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlata a deseurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea si organizarea sistemelor de spatii verzi, eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si a rețelelor edilitare majore.

Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Protectia calitatii apelor

- Alimentarea cu apa se va realiza cu materiale de buna calitate si montate corespunzator;
- Apele menajere

In zona obiectivului proiectat exista retea publica de canalizare menajera.

Colectarea apelor uzate menajere in interiorul proprietatii beneficiarului se va realiza printr-o retea de canalizare exterioara executata din teava PEHD spre reseaua de canalizare menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe str. M. Sadoveanu si b-dul. Decebal.

Apele uzate menajere se pot deversa direct in reseaua de canalizare, incarcările acestora nedepasind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Sapaturile pentru executia retelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictete pantele prevazute in proiect.

Transeea se va umple inaintea probei de etanseitate partial cu pamint pina la 20 – 30 cm peste generatoarea superioara a tubului, lasind mufele libere.

Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face inglobat intr-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conducta si 15 cm deasupra generatoarei superioare, dupa care se poate continua umplutura cu pamint rezultat din sapatura selectionat.

Umplutura se va executa in straturi de 10 cm grosime bine compactate, manual, cu maiul de mina simultan pe ambele capete, pentru evitarea deplasarii laterale a tubului.

Dupa efectuarea probei de etanseitate se va executa umplutura si compactarea.

- Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale si catre canalizarea pluviala din zona.

Protectia aerului

- din procesul tehnologic nu rezulta noxe daunatoare ce ar putea infesta aerul;

Centrala termica va fi echipata cu arzatoare gaze naturale si dotata cu aparatura electronica de comanda si control; centrala termica va fi agrementata de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Utilajele cu care se va dota obiectivul (centrale termice, masini de aer conditionat, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirilor propuse vor fi realizate din zidarie de caramida, B.C.A, panouri din lemn sau in sistem mixt – zidarie si lemn. Acest lucru impreuna cu tamplaria din PVC cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru viitorii locuitori cat si pentru vecini.

Protectia impotriva radiatiilor

Obiectivul prezentat spre analiza, nu va avea surse radioactive.

Protectia solului si subsolului

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Depozitarea gunoaielor menajere, precum si diverse alte materiale ce pot infesta solul, se vor depozita numai pe platforme betonate; acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor. Platformele vor fi prevazute cu sifoane de scurgere si vor fi racordate la reseaua de canalizare.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In conformitate cu planul de incadrare in zona si a identificarilor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de proprietati particulare (locuinte si cresa), str. M. Sadoveanu si b-dul. Decebal; se vor prevedea locuri de parcare si spatii verzi in conformitate cu legislatia in vigoare; se va avea in vedere ca noua constructie propusa sa respecte normele de insorire si codul civil.

Prin amplasamentul sau, investitia nu aduce prejudicii locatarilor existenti in zona si nici obiectivelor de interes public.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

In vecinatatea obiectivului va fi prevazuta o platforma din beton pentru depozitarea gunoiului menajer si a deseurilor. Acestea se vor depozita in containere metalice tipizate, agreate de catre societatea de salubritate cu care beneficiarii vor incheia contract. Deseurile rezultate constau in principal in ambalaje de hartie, carton si mase plastice.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase – nu este cazul;

Lucrari de refacere a amplasamentului

- dupa finalizarea lucrarilor de constructii, beneficiarul impreuna cu constructorul vor colecta toate deseurile rezultate in urma constructiilor noi. Aceste deseuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamt.
- in spatiile libere rezultate se vor planta arbori si arbusti;
- se vor prevedea spatii de parcare in incinta (conform proiect) dar se va avea in vedere si pastrarea spatiilor verzi;

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- beneficiarul va respecta cu strictete (atat in executie cat si in timpul exploatarei) masurile prevazute in proiect si autorizatie;

- beneficiarul va aloca anual fonduri destinate monitorizarii factorilor de mediu si va anunta organele de specialitate daca intervine o schimbare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu au fost identificate in zona studiata obiective de utilitate publica necesare functionarii obiectivului.

4. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul studiu 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 demolarea unor cladiri si edificarea unei constructii destinate turismului si serviciilor, realizarea circulatiilor in incinta si echiparea tehnico-edilitara. In cazul in care fata de propunerile formulate prin prezentul studiu exista solicitari care contravin conditiilor, se va restudia amplasamentul.

Intocmit
Arh. R. FODOR

