

MEMORIU TEHNIC

STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal

1. DATE GENERALE

a). Denumirea documentației: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, în vederea etajării construcției existente edificate în baza Autorizației de construire nr. 566/2018.

b). Beneficiar:

c). Adresa: Municipiul Piatra Neamț, str. Cuza Vodă nr. 2, jud. Neamț.

d). Proiectant: S.C. ARHIDAB PROIECT S.R.L., Piatra Neamț.

e). Categoria de importanță: „C”.

2. SCOPUL ȘI OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu fundamentează oportunitatea inițierii și elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru imobilul situat în municipiul Piatra Neamț, str. Cuza Vodă nr. 2, în vederea etajării construcției existente P+1^E cu funcțiunea de spațiu comercial, birouri și locuințe colective, edificate în baza Autorizației de Construire nr. 566/2018.

Prin documentație se urmărește reglementarea urbanistică a construcției și a terenului aferent, corelarea intervenției cu caracterul zonei centrale, cu fondul construit existent, cu circulațiile carosabile și pietonale, parcajele și rețelele edilitare, precum și stabilirea condițiilor necesare realizării unui regim de înălțime P+4^E.

3. BAZA LEGALĂ ȘI DOCUMENTARĂ

Documentația este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 609 din 23.07.2025, emis pentru «Elaborare PUZ în vederea etajării spațiului comercial – modificare temă de proiectare în perioada valabilității Autorizației de Construire nr. 566/2018».

Elaborarea PUZ se realizează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, metodologia și conținutul-cadru aplicabile documentațiilor de urbanism, precum și reglementările P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Piatra Neamț.

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul este situat în UTR 1 – ZONA CENTRALĂ, subzona CA1, iar pentru realizarea investiției este necesară elaborarea PUZ, precedată de obținerea Avizului de Oportunitate.

4. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona centrală, cu acces din str. Cuza Vodă și în relație directă cu str. Mihai Eminescu. Zona este puternic urbanizată, cu locuințe colective, spații comerciale, servicii, birouri, alimentație publică, circulații pietonale și carosabile, parcaje și spații verzi.

Fondul construit din vecinătate prezintă regimuri variate de înălțime, planșa de reglementări indicând construcții P+4E și P+8E, astfel încât etajarea propusă la P+4E se înscrie în caracterul volumetric al zonei.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Imobilul este identificat prin nr. cadastral 61058. Conform certificatului de urbanism, terenul are suprafața de 256,00 mp. Sunt înscrise unitățile individuale cu nr. cadastral 61058-C1-U1, cu suprafața utilă de 228,05 mp, și 61058-C1-U2, cu suprafața utilă de 9,42 mp.

Pe amplasament există construcția C1, aflată în curs de execuție în baza Autorizației de Construire nr. 566/2018, cu suprafață construită de 256,00 mp și un regim de înălțime existent P+1^E, pentru care se propune etajarea.

Adiacent construcției existente pe latura de sud există o construcție aflată într-o stare avansată de degradare, edificată pe terenul primăriei și propusă pentru desființare, locul rezultat putând fi utilizat pentru amenajare de locuri de parcare.

Accesul principal se realizează din str. Cuza Vodă unde sunt amenajate locuri de parcare de reședință.

6. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI NECESITĂȚI

- este necesară corelarea regimului de înălțime propus cu fondul construit din zona adiacentă;
- este necesară reglementarea prin PUZ a etajării construcției existente și a funcțiunilor propuse;
- trebuie asigurată integrarea volumetrică și arhitecturală în contextul urban existent;
- trebuie menținute și organizate corespunzător accesele pietonale;
- necesarul de parcaje trebuie corelat cu funcțiunile propuse și cu reglementările aplicabile;
- intervenția trebuie corelată cu rețelele tehnico-edilitare existente și cu condițiile impuse prin avize.

7. PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

7.1. Concept funcțional și volumetric

Se propune etajarea construcției existente C1 până la regimul de înălțime P+4^E, rezultând o clădire cu 5 niveluri supraterane. Intervenția urmărește valorificarea construcției existente și integrarea acesteia în fondul construit din zona adiacentă.

Ca și funcțiuni, la parter vor fi spații comerciale, birouri și alimentație publică, iar etajele 1–4 vor fi destinate apartamentelor. Volumetria va fi tratată unitar, cu o arhitectură contemporană, adaptată caracterului zonei și construcțiilor învecinate.

Etajarea nu modifică amprenta la sol a construcției, suprafața construită propusă menținându-se la 256,00 mp.

7.2. Indicatori urbanistici propuși

Suprafața terenului	256,00 mp
Suprafața construită	256,00 mp
Suprafața construită desfășurată propusă	1.280,00 mp
Regim de înălțime propus	P+4 ^E (5 niveluri supraterane)
Funcțiuni	spațiu comercial, birouri, alimentație publică și locuințe colective
POT existent/propus	100%
CUT propus	5,0

Indicatorii propuși vor fi validați în etapa de elaborare a PUZ și RLU, în raport cu avizul de oportunitate și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism.

7.3. Accesuri, circulații și parcaje

Accesul principal la imobil se păstrează din str. Cuza Vodă. Circulațiile pietonale se realizează prin trotuarele și aleile existente, iar circulația auto se desfășoară prin rețeaua stradală existentă. Planul de situație anexat evidențiază parcajele existente și parcajele propuse în zona imediat adiacentă amplasamentului. Necesarul de locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse va fi fundamentat și asigurat conform reglementărilor urbanistice și normativelor aplicabile, fără afectarea circulațiilor pietonale și a acceselor la construcțiile învecinate.

7.4. Spații libere și amenajări exterioare

Amenajările exterioare vor fi corelate cu spațiile pietonale, parcajele și spațiile verzi existente. Intervențiile vor urmări păstrarea caracterului urban al zonei, asigurarea accesibilității și refacerea eventualelor suprafețe afectate de lucrări.

7.5. Echipare edilitară

Zona dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale, iluminat public și telecomunicații. Racordarea și eventualele modificări ale rețelelor vor fi realizate în condițiile stabilite prin avizele operatorilor de utilități.

8. IMPACTUL PROPUNERII

Propunerea valorifică o construcție și un amplasament existente în zona centrală, fără extinderea amprenteii construite. Regimul P+4E este compatibil cu fondul construit din vecinătate, caracterizat de clădiri cu regimuri preponderent P+4E și P+8E.

Prin soluția propusă se urmărește completarea și ordonarea frontului construit, diversificarea funcțională și utilizarea eficientă a terenului. Impactul asupra traficului, parcajelor, însoțirii, vecinătăților și rețelelor edilitare va fi analizat în etapa PUZ și prin studiile și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism.

9. CATEGORII DE COSTURI ȘI RESPONSABILITĂȚI

Costurile privind elaborarea PUZ și RLU, studiile de fundamentare, avizele, proiectarea, etajarea construcției, amenajările exterioare și eventualele intervenții asupra rețelelor edilitare

vor fi suportate de beneficiar, în condițiile stabilite prin avizul de oportunitate și avizele de specialitate.

Orice intervenție asupra domeniului public sau asupra rețelelor existente se va realiza numai în baza proiectelor aprobate și a acordurilor administratorilor acestora.

10. CONCLUZII ȘI SOLICITARE

Având în vedere amplasarea imobilului în zona centrală a municipiului Piatra Neamț, caracterul mixt al zonei, regimurile de înălțime existente în vecinătate și posibilitatea valorificării construcției existente prin etajare, inițiativa de elaborare a PUZ este considerată oportună din punct de vedere urbanistic, sub rezerva condițiilor stabilite prin avizul de oportunitate și avizele de specialitate.

Se solicită analizarea propunerii și emiterea Avizului de Oportunitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent privind «Etajarea construcției existente P+1^E cu funcțiunea de spațiu comercial, birouri și locuințe colective, edificate în baza Autorizației de Construire nr. 566/2018», cu regim de înălțime propus P+4E.

Proiectant general

S.C. ARHIDAB PROIECT S.R.L.

Proiectant specialitate

S.C. PRO-ARC ID S.R.L.

Întocmit

arh. Cătălin Dabija

arh. Iulian Diaconescu