



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Memoriu

1. INTRODUCERE

- | | |
|------------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - PUZ - Schimbare functionala din L1c in M1b in vederea construirii de hale (sediu firma, depozitare, comert) |
| - Beneficiar | - S.C. GRIGEMITEX GROUP SRL |
| - Amplasament | - NC 70682, 70688, 70518, 70689, 70517, str. Fermelor / str. Calugarului, P. Neamț |
| -Adresa beneficiarului | - Str. Fermelor nr. 61, Piatra Neamt, jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamt |
| - Nr. proiect | - 665-165/2026 |

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenul cu suprafața de **2528mp**, cu nr.cadastral **70682** înscris în C.F.nr.**70682** este proprietatea

conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.42211 din 03.07.2026. **SC Grigemitex Group SRL** are drept de suprafață asupra imobilului.Terenul cu suprafața de **1203mp**, cu nr.cadastral **70688** înscris în C.F.nr.**70688** este proprietatea

conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.42214 din 03.07.2026. Terenul cu suprafața de **2510mp**, cu nr.cadastral **70518** înscris în C.F.nr.**70518** este proprietatea **Grigore**

conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.42217 din 03.07.2026. **SC Grigemitex Group SRL** are drept de suprafață asupra imobilului.Terenul cu suprafața de **597mp**, cu nr.cadastral **70689** înscris în C.F.nr.**70689** este proprietatea

conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.42220 din 03.07.2026. Terenul cu suprafața de **3590mp**, și construcțiile C1- spațiu comercial cu suprafață construită la sol de 1506mp și C2 –magazie cu suprafață construită la sol de 249mp, cu nr.cadastral **70517** înscris în C.F.nr.**70517** sunt proprietatea **SC Grigemitex Group SRL**,

conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.42235 din 03.07.2026. Imobilele nu sunt monumente istorice și/sau ale naturii, nu sunt situate în zona de protecție a acestora sau în zonă protejată, și nu sunt instituite alte restricții asupra lor. Totat suprafata teren reglementat – 10428 mp

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 9** – Pietricica - functiunea dominanta rezidențială, parcuri și plantații , **parțial subzona L1c-** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului, **parțial subzona M1b-** subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înălțimi maxime de P+2E.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Folosinta actuala: arabil, drum si curti constructii

Anterior elaborarii documentatiei la nivel de P.U.Z. zona a fost studiata la nivel de PUG Piatra Neamt. Pentru intocmirea planului urbanistic zonal s-a realizat un studiu topografic corelat cu documentatiile cadastrale urmand sa se realizeze si un studiu geotehnic.

OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Zona beneficiaza in prezent de echiparea tehnico-edilitara, existand posibilitatea de racordare la energie electrica, gaz, canalizare si apa.

Circulatia in zona este asigurata prin intermediul strazii Fermelor, aceasta fiind intr-o stare buna pentru a asigura fluenta circulatiei auto, cu posibilitatea racordarii parcelei si la strada Calugarului, aceasta fiind proaspat modernizata. Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic.

Pe amplasamentul studiat este in curs de executie o hala conform AC nr 138/23.06.2026.

Repere administrative

Zona in studiu se afla situata in partea de Est a Mun. Piatra Neamt. Fata de centrul localitatii se afla o distanta de cca. 3.5 km avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitar.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

În ultima perioadă se constată un regres al interesului pentru comerț și depozitare, dar intuim că este o situație temporară datorată condițiilor economice actuale. Având în vedere însă că este doar o situație temporară se dorește ca zona să-și ia și o dezvoltare în plan comercial ținând cont de poziționarea geografică a amplasamentului și de accesul facil la rețeaua de transport rutier.

Zona în studiu definită conform P.U.G. ca, intravilan arabil, drum și curți construcții, permite amplasarea investițiilor propuse, ținând cont de faptul că există posibilitatea realizării utilitatilor necesare pentru această activitate.

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarilor și cu programul de dezvoltare rezultă că funcțiunea dominantă a zonei poate fi zona comercială, depozitare și servicii; funcțiunile complementare admise sunt:

- alei carosabile și pietonale, parcaje, amenajarea acceselor
- extinderi ale rețelelor de utilități.
- activități pentru îmbunătățirea salubrității zonei (puncte în incinte pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere)



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Astfel se propune Schimbare functionala din L1c in M1b in vederea construirii de hale (sediu firma, depozitare, comert).

Pentru constructiile propuse M1b - P.O.T. maxim 70%, C.U.T. maxim admis = 2.4 ; H max. admis = 12.5 m (de la CTA) inaltime totala

- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere de minima 2.0 m fata de est (zona functionala L1c) so 0m fata de M1b existent;
 - retragere minima de 2.0 m fata de sud
 - retragere minima de 3.0 (NC 69396)/ 10.0 m (NC70683) fata de nord
 - retragere minima de 10.0 m fata de vest

Materialele folosite in realizarea obiectivelor vor fi durabile si estetice. Se propune realizarea unei arhitecturi modern-comerciala, cu spatii insorite. Infrastructura cladirilor va fi realizata din beton armat, iar suprastructura din zidarie intarita cu stalpi si grinzi beton sau structuri din metal. Sistemul de acoperire va fi de tip sarpanta sau terasa, iar invelitoare din tabla (sau materiale echivalente). Inchiderile perimetrale se vor executa din zidarie cu termoizolatie, panouri din tabla cu termoizolatie si tamplarie din pvc / aluminiu cu geam termopan.

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei rezulta ca nu exista disfunctionalitati in dezvoltarea edilitara a zonei si se propun urmatoarele solutii:

La momentul intocmirii prezentei documentaiei exista retea de alimentare cu apa in zona investitiei.

Pe conducta de refulare in interiorul caminului de vane - apometru se vor monta :

- un robinet de trecere cu rol de a opri alimentarea punctelor de consum ,
- un robinet cu clapet de sens pentru evitarea loviturilor de berbec.
- un filtru cu rol de filtrare a apei ;
- un apometru Dn 32 pentru contorizarea consumului de apa ,

Reteaua de canalizare menajera propusa in incinta se va realiza din conducta de Pvc 160 , Sn4 – Sn8 , montata ingropat sub adancimea de inghet si inglobata in strat de nisip 15 cm sub generatoarea inferioara si 15 cm deasupra generatoarei superioare.

Colectarea apelor pluviale din zona amenajata se va realiza prin intermediul de guri de scurgere cu sifon si depozit precum si rigole din beton prevazute cu gratare demontabile , amplasate conform sistematizarii verticale si a amenajarii zonelor de parcare si dirijate catre spatiile verzi.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor propuse se va realiza prin racordarea la retea electrica existenta in incinta.



STR. LILIACULUI NR. 52
COD POSTAL - 610090
PIATRA NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



Alimentarea cu energie termica - a obiectivelor se va face prin intermediul unor centrale termice alimentate cu energie electrica/gaz.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic se vor alege tipurile de centrale termice si de ventilare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, tuburi de aluminiu, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatii de telefonie - racord la retea telefonica existenta.

Se vor intocmi proiecte de specialitate pentru retelele de instalatii de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalatii TV CI si retea de calculatoare.

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

Dezvoltarea retelei tehnico-edilitare in zona (drumuri de acces, realizare si extindere retele de apa, canal, electric) cade in sarcina celor interesati, sau de investitii din buget in conditiile de includere in planul de investitii a localitatii.

IMPACTUL PROPUNERII

Propunerea valorifică un amplasament in aceasta zona in care sunt predominante functiunile comerciale si depozitare. Regimul propus este compatibil cu fondul construit din vecinătate, caracterizat de clădiri cu regimuri preponderent P inalt si P+1E.

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

CATEGORII DE COSTURI ȘI RESPONSABILITĂȚI

Costurile privind elaborarea PUZ și RLU, studiile de fundamentare, avizele, proiectarea, Constructiile ulterioare, amenajările exterioare și eventualele intervenții asupra rețelor edilitare vor fi suportate de beneficiar, în condițiile stabilite prin avizul de oportunitate și avizele de specialitate.

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

1. CONCLUZII

Propunerile formulate in prezentul studiu de oportunitate se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General si corespunde cu politica de dezvoltare a localitatii.

Intocmit

Arh. IONEL CIUREA