



TEMĂ DE PROIECTARE

CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ
SERVICIUL DE ADMINISTRARE A PARCULUI NAȚIONAL
Nr. 351 din 11.03.2026

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE CENTRU DE VIZITARE, INFORMARE, EDUCATIE SI CONSERVARE AL PARCULUI NAȚIONAL CEHLĂU" - prin proiectul cu finanțare europeană PDD - "IMPLEMENTARE DE MĂSURI DE CONSERVARE PENTRU SPECII ȘI HABITATE DIN SITUL NATURA 2000 ROSAC0024 CEHLĂU/ PARCUL NAȚIONAL CEHLĂU"

1.2. Ordonator principal de credite/investiții

SERVICIUL DE ADMINISTRARE A PARCULUI NAȚIONAL CEHLĂU

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

SERVICIUL DE ADMINISTRARE A PARCULUI NAȚIONAL CEHLĂU

1.4. Beneficiarul investiției

SERVICIUL DE ADMINISTRARE A PARCULUI NAȚIONAL CEHLĂU

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

S.C. PANORAMIC CONCEPT CONS S.R.L.

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Imobilul, înscris în CF 52304 este compus din teren în suprafața de 6039mp și este situat în intravilanul localității Ceahlău punct "Boistea-Rotunda", UAT Ceahlău.

Imobilul are întabulat în cartea funciara dreptul de concesiune pentru o perioadă de 15 ani, respectiv până la data de 09.02.2041 pentru SERVICIUL DE ADMINISTRARE A PARCULUI NAȚIONAL CEHLĂU.

Folosința actuală a terenului este de drum, în suprafața de 264mp, iar restul de 5775 mp are categoria de folosință - fanșată.

2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Ceahlău punct "Boistea-Rotunda", UAT Ceahlău, are o suprafața de 6039 mp și o formă neregulată în plan, cu dimensiuni maxime de aproximativ 100x60m.

 PANORAMIC

PANORAMIC CONCEPT CONS S.R.L.
București, Sectorul 1
CUI RO 37655409
R.C. 140/7909/2017
RO64TRE27015069XXX018545 Trezoreria Sector 1
office@panoramicons.ro



b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
Terenul se învecinează pe trei laturi cu terenuri libere de construcții, în satul
Comuna Ceahlău, iar la est cu un drum de acces.
Terenul beneficiază de acces direct la drum public.

c) surse de poluare existente în zonă;
Nu este cazul.

d) particularități de relief;

Amplasamentul investiției este situat în intravilanul localității Ceahlău, în punctul „Boistea-Rotunda”, în proximitatea Parcul Național Ceahlău, zonă caracterizată prin relief montan specific Carpaților Orientali,

Relieful din zonă este predominant colinar-montan, cu altitudini variabile și cu versanți modelați de procese geomorfologice specifice mediului montan. În cadrul amplasamentului analizat, terenul prezintă o morfologie relativ uniformă, cu pante moderate, favorabile amplasării construcțiilor și amenajărilor propuse.

Din punct de vedere geomorfologic, zona este influențată de masivul Masivul Ceahlău, unul dintre cele mai reprezentative masive montane din regiunea Moldovei, caracterizat prin forme de relief structurale și modelate de eroziune.

Relieful local este stabil din punct de vedere geomorfologic, fără fenomene majore de instabilitate identificate la nivelul amplasamentului analizat. Totuși, caracteristicile geotehnice ale terenului vor fi analizate în detaliu în cadrul studiului geotehnic care va fi elaborat în etapa următoare de proiectare.

Configurația terenului permite integrarea armonioasă a construcțiilor propuse în cadrul natural existent, fără a produce modificări semnificative ale reliefului.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Nu este cazul.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu este cazul.

e



i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Comuna Ceahlău nu are PUG și RLU aprobat în vigoare. În lipsa acestor acte, procedura de avizare și aprobare. Autorizarea lucrărilor de investiții se realizează doar pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice, monumentelor naturii, este în interiorul sau în imediata apropiere a unei arii de protecție avifaunistică ROSPA0129 Masivul Ceahlău.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) Destinație și funcțiuni

Obiectivul de investiții constă în realizarea unei infrastructuri integrate destinate conservării biodiversității, cercetării științifice, monitorizării mediului și activităților de educație ecologică, în cadrul ariei naturale protejate. Infrastructura va asigura spațiile necesare desfășurării activităților de:

- conservare a resurselor genetice și a materialului biologic;
- monitorizare a habitatelor și speciilor;
- cercetare științifică și analiză a datelor de mediu;
- activități operaționale ale rangerilor și personalului tehnic;
- informare și educație ecologică pentru vizitatori;
- activități administrative și logistice ale personalului.

Funcțional, obiectivul va include spații pentru laborator și conservarea materialului biologic, spații tehnice și administrative, spații pentru personalul implicat în implementarea măsurilor de conservare, precum și spații destinate activităților educaționale și de informare a publicului.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice preconizate

Infrastructura propusă va cuprinde următoarele tipuri de spații funcționale:
Spații pentru conservare și cercetare:

- cameră server SMART pentru gestionarea datelor de monitorizare;

- cameră pentru specimene biologice dotată cu echipamente pentru conservarea materialului de ierbar și congelator pentru dezinfecție;
- cameră bancă de semințe destinată păstrării și testării viabilității materialului biologic;
- laborator de cercetare dotat cu echipamente specifice de analiză și monitorizare;
- stație meteorologică și sistem de monitorizare ambientală.

Spații pentru personal și operațiuni:

- spații de înnoptare pentru personalul implicat în monitorizare (rangeri și experți);
- grupuri sanitare aferente;
- mini-bucătărie și spațiu pentru servirea mesei;
- spațiu tehnic pentru rangeri;
- spații de depozitare pentru echipamente și materiale;
- **parcare acoperită pentru personal (min. 3 autovehicule)**

Spații administrative și tehnice:

- spații administrative;
- spațiu arhivă;
- bibliotecă;
- cameră centrală termică și spațiu pentru depozitarea combustibilului;
- generator exterior pentru alimentare de rezervă amplasat pe platforma betonată

Spații pentru informare și educație:

- spațiu informare turiști;
- spațiu pentru programe educaționale;
- spațiu expozițional;
- sală multifuncțională;
- mini-sală cinema 3D;
- spațiu exterior acoperit pentru activități educaționale;
- terasă/pasarelă panoramică
- potecă tematică pentru turiști și elevi

Capacitatea spațiilor destinate activităților educaționale și vizitatorilor este estimată la aproximativ 25–30 persoane simultan.

c) Nivelul de echipare, finisare și dotare. Exigențe tehnice ale construcției

Clădirea va fi proiectată și realizată în conformitate cu normativele tehnice în vigoare privind siguranța construcțiilor, eficiența energetică, protecția mediului și protecția patrimoniului natural.

Nivelul de echipare și dotare va include:



- instalații electrice complete pentru alimentarea echipamentelor de laborator și IT;
- instalații sanitare și grupuri sanitare aferente;
- sistem de încălzire prin centrală termică;
- infrastructură pentru echipamente de monitorizare și servicii;
- sisteme de siguranță și protecție.

Finisajele vor fi realizate cu materiale durabile, adaptate utilizării în scopuri științifice în spațiu (laborator, depozitare, spații administrative sau educaționale) și vor respecta cerințele privind durabilitatea, igiena și întreținerea facilă.

Totodată, construcția va integra soluții tehnice menite să reducă impactul asupra mediului și să asigure o funcționare eficientă energetic.



d) Număr estimat de utilizatori

Numărul estimat de utilizatori ai infrastructurii este:

- aproximativ 10–15 persoane personal permanent și colaboratori (rangeri, cercetători, personal tehnic și administrativ);
- până la 25–30 persoane simultan pentru activități educaționale sau de informare a vizitatorilor.

Spațiile de înopțare sunt destinate exclusiv personalului implicat în activitățile de monitorizare și conservare și nu vor fi utilizate în scopuri comerciale.

e) Durata minimă de funcționare

Durata minimă de funcționare a obiectivului de investiții este estimată la minimum 30 de ani, în conformitate cu tipul de construcție și destinația acestuia.

Construcția va fi realizată astfel încât să permită desfășurarea pe termen lung a activităților de conservare, cercetare și educație ecologică.

f) Nevoi/solicitări funcționale specifice

Infrastructura trebuie să răspundă următoarelor nevoi funcționale:

- asigurarea condițiilor pentru conservarea materialului biologic și a resurselor genetice;
- existența spațiilor necesare analizei și procesării datelor de monitorizare;
- facilitarea activităților de cercetare științifică și studii de biodiversitate;
- asigurarea infrastructurii necesare activității rangerilor și personalului de teren;
- dezvoltarea activităților de educație ecologică și informare a publicului;
- asigurarea condițiilor logistice pentru gestionarea echipamentelor și arhivarea documentelor.

g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Soluțiile tehnice propuse vor respecta prevederile urbanism aplicabile, precum și reglementările privind protecția patrimoniului natural.

Construcția va fi integrată în mod armonios în peisajul natural, arhitecturale și materiale care să minimizeze impactul asupra mediului.

Proiectarea și realizarea obiectivului vor avea în vedere:

- reducerea impactului asupra habitatelor naturale;
- utilizarea eficientă a resurselor energetice;
- respectarea cerințelor privind protecția biodiversității;
- integrarea construcției în contextul natural și peisagistic al zonei.



h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

Pentru realizarea obiectivului de investiții vor fi avute în vedere următoarele criterii:

- asigurarea infrastructurii necesare implementării măsurilor de conservare;
- eficiența funcțională a spațiilor destinate cercetării și monitorizării;
- flexibilitatea utilizării spațiilor pentru activități educaționale și administrative;
- optimizarea costurilor de realizare și exploatare;
- durabilitatea și adaptabilitatea construcției pe termen lung;
- minimizarea impactului asupra mediului și integrarea în contextul natural.

2.4. Cadru legislativ aplicabil și Impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Legislația aplicabilă pentru realizarea obiectivului de investiții, formată din normele și normativele în vigoare, reprezintă baza pentru elaborarea documentațiilor tehnice necesare atingerii acestui scop. Impunerile rezultate din aplicarea cadrului legislativ se referă la:

- Aspectele generale în domeniul construcțiilor
 - Prevenirea și stingerea incendiilor
 - Sănătatea și securitatea în muncă
 - Managementul deșeurilor
 - Protecția mediului
 - Eficiența energetică.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare și Ord. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice
- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor

