



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



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **1. DATE GENERALE,**

- Denumire obiectiv - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL S+P+8E
- Amplasament - str. Uzinei nr.5 și str. Titu Maiorescu f.n., mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Beneficiar - S.C. BICO INDUSTRIES S.R.L.
- Adresă beneficiar - mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 454-15/2018

Amplasamentul studiat este format din două parcele, în suprafață totală de **1.387 m<sup>2</sup>** și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona centrală a acestuia. Conform datelor înscrise la OCPI Neamț parcela NCP 6381 cu suprafața de 787 m<sup>2</sup> înscrisă în Cartea Funciară nr. 57576 este proprietatea SC BRALDINI SRL iar parcela NCP 8414 cu suprafața de 600 m<sup>2</sup> înscrisă în Cartea Funciară nr. 54926 este proprietatea Panaite Jenița și Asofronie Vasile.

La depunerea documentației PUZ spre aprobare, beneficiarul va face dovada deținerii de drepturi reale asupra ambelor imobile sau acorduri notariale în formă autentică, încheiate cu proprietarii terenurilor.

Terenul studiat se învecinează la:

- N-E: domeniu public;
- S-E: NC 56611, NCP 2276 și NC 58204;
- S-V: domeniu public și NCP 8132;
- N-E: domeniu public.

Pentru întocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal s-a realizat un studiu topografic corelat cu documentațiile cadastrale.

### **2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNII PROPUSE**

#### **2.1 Situația actuală:**

Starea de dezvoltare economică a municipiului Piatra Neamț și tendința de continuare a dezvoltării economice influențează piața imobiliară locală în sensul creșterii din ce în ce mai accentuate a cererii de locuințe.

Investitorul a sesizat această situație și dorește ca prin proiectul propus să ofere doritorilor spații locative cu un înalt grad de calitate și confort. S-a optat pentru sistemul de locuințe colective datorită caracterului funcțional al zonei și al randamentului ridicat oferit de aceste tipuri de construcții, obținând în acest mod și o utilizare foarte eficientă a terenului disponibil.

În starea actuală amplasamentul studiat generează disconfort locuitorilor din blocurile învecinate. În cea mai mare parte terenul este neutilizat, iar pe o suprafață mică este improvizată o platformă de colectare a deșeurilor menajere, insalubră.

În aceste condiții terenul se constituie ca o sursă de poluare a aerului prin praful antrenat de vehiculele care îl traversează și prin mirosurile neplăcute provenite de la platforma de colectare a deșeurilor menajere, iar faptul că amplasamentul nu este îngrijit constituie un element de disconfort vizual.



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



Conform Certificatului de Urbanism nr. 464 / 12.06.2018 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

- terenurile sunt încadrate în UTR 1, zona centrală CE, sub-zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri Li și sub-zona Isct – construcții de cult;
- înălțimea construcțiilor cu mai mult de trei niveluri va fi studiată prin documentații de urbanism;
- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;
- POT maxim 40 %;
- se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Conform prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamț nr. 100/1997, zona CE este caracterizată prin următoarele reglementări:

- construcțiile de locuințe amplasate în zona centrală vor avea POT maxim de 80 %;
- înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin documentații de urbanism;
- nu există impus un anumit regim de înălțime al clădirilor;
- coeficientul de utilizare a terenului nu este precizat în mod expres.

## 2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasele de carte funciară aferente fiecărei parcele, ca teren curți construcții, permite amplasarea investiției propuse. Posibilitățile facile de acces și funcțiunea actuală a zonei oferă un context urban favorabil pentru realizarea investiției propuse.

Accesul la amplasament se realizează pe două drumuri publice pietruite, unul pe partea de nord și cel de-al doilea pe latura de Sud.

Principalele intervenții propuse pentru amplasamentul studiat sunt următoarele:

### **a) construirea unei clădiri cu demisol general în care vor fi amenajate parcări auto, și trei zone de înălțimi diferite.**

Prima zonă va fi construită doar pe demisol. Aceasta va avea acoperiș de tip terasă circulabilă pe care vor fi amenajate locuri de parcare pentru autovehiculele viitorilor locatari.

A doua zonă va avea regimul de înălțime D+P+6E. Parterul acestei zone va fi ocupat cu spații comerciale în care se vor desfășura activități economice admise de reglementările urbanistice în vigoare.

A treia zonă se va desfășura la nivelul etajelor 7 și 8. Această zonă va fi ocupată cu apartamente de tip „Penthouse”, cu grad sporit de confort. Etajele 7 și 8 vor fi retrase față de planul fațadelor dinspre Sud-Vest și Nord-Vest, și vor avea suprafața construită cu cca. 50% mai mică decât cea a etajelor 1 - 6.

### **b) realizarea acceselor auto și pietonale care vor racorda demisolul și parterul clădirii cu terenul natural și implicit cu căile publice de circulație.**

### **c) desființarea platformei de colectare a deșeurilor menajere de pe proprietatea privată și reamenajarea acesteia pe domeniul public.**

La amplasarea platformei de colectare a deșeurilor menajere exemplificată în planșa U.3 - Reglementari urbanistice – CONCEPT sa urmărit poziționarea cât mai apropiată față de locația platformei actuale, cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică și fără a fi afectat



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



spațiul verde. În prezent locația propusă este acoperită cu pietriș și este utilizată de locuitorii din zonă ca parcare improvizată.

Se propune ca locatarii ce vor ocupa construcția propusă să utilizeze platforma publică pentru evacuarea deșeurilor menajere, alături de ceilalți locuitori din zonă.

#### **d) concesionarea de către investitor a două suprafețe de teren din domeniul public.**

Aceste două terenuri vor avea suprafața totală de aproximativ 58 m<sup>2</sup>.

Suprafața cea mai mare este în partea de Nord-Est a amplasamentului, va avea aproximativ 50 m<sup>2</sup>, și se propune a fi utilizată pentru amenajarea a patru locuri de parcare.

Cea de-a doua suprafață va avea aproximativ 8 m<sup>2</sup>, se găsește în partea de Sud a amplasamentului, și va fi amenajată ca spațiu verde.

Din prezentul studiu de oportunitate, în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu prevederile documentației PUG în vigoare a municipiului Piatra Neamț, reiese că funcțiunea zonei va rămâne cea actuală de sub-zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri - Li, încadrată în zona centrală - CE.

Funcțiunile complementare admise vor rămâne cele actuale:

- instituții și servicii publice (administrație, cultură, sport, turism, învățământ sănătate, cult, comerț);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- mici activități economice, cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii.

Astfel, pentru implementarea investiției se propune modificarea Procentului de Ocupare a Terenului aprobat, și stabilirea pentru amplasamentul studiat a regimului de înălțime și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, indicatori care actualmente nu sunt reglementați.

### **3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

Construcțiile ce se vor executa pe aceste terenuri vor respecta următorii indicatori urbanistici propuși:

- Aliniamente propuse:
  - 2,00 m de la limita de proprietate dinspre vecinătățile proprietate privată pentru construcțiile cu regim de înălțime mai înalt de (S/D)+P+3E;
  - conform codului civil și a legislației în vigoare pentru celelalte situații;
- Regimul de înălțime:
  - P+6E+8Ep;
  - P pentru anexe gospodărești;
  - 25 m înălțime maximă la atic (perimetral se pot construi elemente de siguranță (balustrade) peste această înălțime);
  - 30 m înălțime maximă la atic pentru nivelurile retrase.
- POT maxim = 75,0 %;
- CUT maxim = 4,5.

La stabilirea înălțimii maxime au fost luate în considerare atât înălțimea blocurilor de locuințe din apropiere cât și înălțimea lăcașurilor de cult din vecinătate.



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



#### **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ:**

Din punct de vedere funcțional investiția propusă se încadrează în prevederile actuale ale PUG-ului municipiului Piatra Neamț.

Zona din clădire cu D+P+6E și cu D+P+8E va ocupa mai puțin de 40% din amplasament, diferența până la 75% fiind destinată zonei pe care se construiește doar demisol.

Conform propunerii de mobilare urbană ilustrată pe planșa U.3 - Reglementari urbanistice – CONCEPT, distanța dintre ferestrele locuințelor din clădirea propusă și ferestrele locuințelor din blocurile existente în vecinătate va fi de cel puțin 15 m.

Se vor asigura spații verzi în conformitate cu prevederile în vigoare a HG 525 din 1996 și a PUG - ului aprobat de Consiliul Local Piatra Neamț, dar nu mai puțin de 20% din suprafață.

Asigurarea utilităților pentru construcția propusă se va realiza prin racordarea la rețelele existente, în zonă existând toate tipurile de rețele edilitare care vor fi necesare.

#### **5. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:**

Prin implementarea investiției propuse se va realiza o ameliorare semnificativă a peisajului urban din zona studiată, fiind eliminat aspectul de teren viran pe care amplasamentul îl are în prezent.

Activitățile ce se vor desfășura în spațiile comerciale propuse la parterul viitoarei construcții vor facilita locuitorilor din zonă, și nu numai, accesul la bunuri și servicii în condiții concurențiale care le sunt favorabile.

În același timp, pentru unii locuitori aceste bunuri și servicii vor fi disponibile în proximitatea domiciliului, reducând timpul de deplasare și distanța parcursă față de alte unități economice, care le asigură în prezent satisfacerea necesităților.

#### **6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE:**

Investitorul își asumă toate costurile asociate investiției și concesionării celor două suprafețe de teren, inclusiv amenajarea pe domeniul public a noii platforme de colectare a deșeurilor menajere, cu aprobarea autorităților locale.

Autorităților locale nu le revin cheltuieli generate de implementarea investiției propuse.

#### **7. CONCLUZII**

Propunerile formulate în prezentul studiu de oportunitate se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipiului Piatra Neamț.

Întocmit  
arh. CIUREA IONEL