



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



STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE

- Denumire obiectiv - PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU (P+1E) CU BIROU LA PARTER RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN
- Amplasament - str. Uzinei nr. 5 și str. Titu Maiorescu f.n., mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Beneficiar - S.C. LOREMI COM S.R.L.
- Adresă beneficiar - mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 498-53/2021

Amplasamentul studiat este format din două parcele, în suprafață totală de 1.387 m² și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona centrală a acestuia. Conform datelor înscrise la OCPI Neamț parcela NC 57576 cu suprafața de 787 m² înscrisă în Cartea Funciară nr. 57576 și parcela NC 54926 cu suprafața de 600 m² înscrisă în Cartea Funciară nr. 54926 sunt proprietatea investitorului, S.C. LOREMI COM S.R.L.

Terenul studiat se învecinează la:

- N-E: domeniu public;
- S-E: NC 56611, NC 67253 și NC 58204;
- S-V: domeniu public și NCP 8132;
- N-E: domeniu public.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNII PROPUSE

2.1 Situația actuală:

Cea mai mare parte a terenului este folosit fără drept de locatarii blocurilor învecinate pentru parcare a autovehiculelor personale. Există o zonă împrejmuită care include o construcție degradată din punct de vedere structural, care urmează a fi desființată. Terenul din jurul acesteia este neîngrijit. În starea actuală amplasamentul studiat reprezintă o sursă de poluare pentru zona din imediata apropiere datorită prafului antrenat de vehiculele care îl traversează iar aspectul neîngrijit al terenului constituie un element de disconfort vizual.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 721/13.08.2021 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

- terenurile sunt încadrate în UTR 1 cu funcțiunea dominantă de instituții, servicii publice de interes general și rezidențială, subzona centrală CA2 cu funcțiuni complexe;
- înălțimea construcțiilor cu mai mult de trei niveluri va fi studiată prin documentații de urbanism;
- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;

Conform prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamț nr. 24/2005-2018, zona CA2 este caracterizată prin următoarele reglementări:

- în subzona centrală CA2 a fost instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ de zonă centrală. Până la elaborarea PUZ-Zona Centrală se vor întocmi PUZ-uri care vor reglementa caracteristicile parcelelor prin efectuarea de operațiuni funciare de regrupare a acestora



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



- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică – instituție de cult. În acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5 m;
- H maxim la coamă de 12,50 m;
- POT maxim = 40 %;
- CUT maxim pentru P+1E = 0,8; CUT maxim pentru P+2E = 1,2;
- se vor asigura spații verzi și plantate precum și parcaje necesare funcțiunii propuse.

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) operațiuni cadastrale de alipire a celor două parcele
- b) desființarea construcției și a platformelor betonate existente pe amplasament.
- c) edificarea construcției propuse (locuință de serviciu) care va cuprinde birouri și spații de cazare pentru angajați și a împrejurii terenului;
- d) amejarea incintei cu alei carosabile și pietonale, parcaje auto și spații verzi.

Astfel, pentru implementarea investiției se propune reglementarea Procentului de Ocupare a Terenului aprobat, a Coeficientului de Utilizare a Terenului, stabilirea pentru amplasamentul studiat a regimului de înălțime și a aliniamentelor clădirilor față de limitele de proprietate.

3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

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

- Aliniamente propuse:
 - 3,00 m de la limita de proprietate dinspre N-E (aliniament principal);
 - jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00 m față de limita de proprietate posterioară (S-V). Nu se iau în considerare decalajele limitei de proprietate mai mici de 5 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m față de limite de proprietate laterale (N-V și S-E);
- Regimul de înălțime:
 - (S)+P+2E+1R/M (etajul retras sau mansarda poate avea suprafața nivelului de maxim 60% din suprafața construită a clădirii);
 - (S)+P+1E pentru anexe;
 - 12,5 m înălțime maximă la atic / cornișă (perimetral se pot construi elemente de siguranță (balustrade) peste această înălțime în cazul aticelor);
 - 21,0 m înălțime maximă la ultimul atic retras / coamă (perimetral se pot construi elemente de siguranță (balustrade) peste această înălțime în cazul aticelor).



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



- POT maxim = 50,0 %;
- CUT maxim = 2,5.

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

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.

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. De asemenea terenul nu va mai fi o sursă de poluare prin praful generat de traficul auto.

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

Investitorul își asumă toate costurile asociate investiției.

Autorităților locale nu le revin cheltuii 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