

0  
10.08.2023



Mody  
Fodor

32789  
09 08 2023

Catre  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT

Domnule Primar,

Subsemnatul Fodor Razvan Cristian cu domiciliul in mun. Piatra Neamt, jud. Neamt, str. Stefan cel Mare, nr. 22, in calitate de proiectant, va rog sa supuneti aprobarii *Studiul de oportunitate* pentru *ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE*, obiectiv amplasat in municipiul Piatra Neamt, str. Duraului, nr. 11 - beneficiar S.C.DANLIN XXL S.R.L.

Va multumesc!

arh. R. Fodor



S.C. CARO SERV COM S.R.L.  
Piatra Neamt

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**P.U.Z. STR. DURAULUI - PIATRA NEAMT**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - Denumire obiectiv     | - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE    |
| - Beneficiar            | - S.C. DANLIN XXL, prin Nita Sebastian                  |
| - Amplasament           | - str. Duraului, nr. 11, Piatra Neamt                   |
| - Adresa beneficiarului | - str. Plopului, com. Horia, sat Cotu Vames, jud. Neamt |
| - Proiectant            | - S.C. CARO SERV COM S.R.L, Piatra Neamt                |
| - Nr. proiect           | - 016/2023  |

**1.2. Obiectul P.U.Z.**

La solicitarea beneficiarului, imobilul proprietate situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, urmeaza a fi amenajat si destinat realizarii unui ansamblu de cladiri destinat in principal locuintelor colective; aceste constructii se vor subordona regulamentului de urbanism ce se va stabili pentru aceasta zona.

Zona de studiu cuprinde terenuri proprietate privata care sunt situate in zona centrala a municipiului Piatra Neamt. Dupa dezvoltarea urbana generata de extinderea intravilanului si construirea de locuinte si sedii de firme in zona adiacenta proprietatii studiate, dezvoltarea acestei zone reprezinta un potential al programului de dezvoltare urbana a municipiului Piatra Neamt.

**1.3. Surse de documentare**

Anterior elaborarii studiului de oportunitate pentru P.U.Z.- str. Duraului, zona in din vecinatate a mai fost studiata la nivel de plan urbanistic zonal; in baza acestei lucrari au fost elaborate si aprobate lucrari de proiectare a unor locuinte colective cu spatii destiante comertului si serviciilor la parter.

Conform certificatului de urbanism nr. 645 din 24.07.2023, imobilul proprietate a beneficiarului este încadrat conform PUG în UTR 1-Zona Centrală funcțiunea dominantă institutii, servicii publice de interes general si rezidentială, CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte.

In baza acestor lucrari au fost elaborate, aprobate si finalizate lucrari de proiectare de locuinte colective.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Anterior dezvoltarii urbanistice, zona avea un caracter preponderent de locuire cu perspective de dezvoltare minime. Prin programul de dezvoltare urbana aprobat si derulat, zona a capatat interes din punct de vedere al persoanelor fizice si juridice in vederea achizitionarii de terenuri si desfasurarii de investitii in constructii.

In prezent se preconizeaza dezvoltarea unor noi cladiri destinate locuintelor colective cu dotarile aferente si a unor zone destinate comertului si serviciilor.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona in studiu se afla situata in partea centrala a municipiului Piatra Neamt pe strada Duraului ce se intersecteaza direct cu bulevardele Republicii si Decebal, acestea avand rolul de circulatii majore in municipiului Piatra Neamt, facand legatura intre directiile Bacau, Bicz, Tg. Neamt si Roman.

Amplasamentul se afla in zona centrala a municipiului Piatra Neamt, avand asigurata in prezent echiparea tehnico-edilitara in lungul strazii Duraului si transport local in functiune pe bulevardele Republicii si Decebal.

Deoarece se afla in zona centrala, zona beneficiaza si de dotari socio-culturale existente (scoala, dispensar, spatii de cult, etc).

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiata se afla in partea de ses a municipiului Piatra Neamt, avand destinatia de cuti-constructii. Terenul din nu prezinta ape subterane de suprafata, conditiile geotehnice fiind favorabile construirii si nu reprezinta pericol privind riscurile naturale si biologice.

### **2.4. Circulatia**

Circulatia in zona este asigurata prin transport auto urban. Nu prezinta necesitati de modernizare avand asigurata fluenta circulatiei auto.

Reteaua stradala existenta poate prelua surplusul de trafic preconizat, descarcarea in retelele majore ale municipiului fiind asigurata de intersectia cu bulevardele Republicii si Decebal.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

In zona de studiu se afla amplasate numai imobile a caror functiune este mixta, cu cladiri avand regim de construire P - P+3E.

Zona din imediata vecinatate a studiului este de locuinte si functiuni complementare cu regim max. de inaltime P+10E.; fondul construit din aceasta zona este durabil, constructiile din aceasta zona fiind fie de la sfarsitul sec. XIX sau finalizate in ultimii ani.

## **2.6. Echiparea edilitara**

In prezent zona studiata are asigurata echiparea tehnico-edilitara dupa cum urmeaza:

- retea de apa din sursa Piatra Neamt - pe str. Duraului;
- retea de canalizare menajera pe str. Duraului;
- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de telecomunicatii;
- retea de alimentare cu gaz metan.

Imobilul este racordat in prezent la toate retelele de utilitati.

## **2.7. Probleme de mediu**

In zona nu exista probleme care sa afecteze factorii de mediu. In prezent locuintele din zona studiata sunt racordate aproape in intregime la canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Detinatorii de terenuri din zona opteaza pentru modificari in vederea valorificarii imobilelor pentru constructii sau amenajarii de spatii destinate serviciilor si comerțului, punct de vedere si al administratiei publice locale interesata in dezvoltarea functionalului din zona studiata.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza si concluziile studiilor de fundamentare si concomitent cu P.U.Z. –ul in lucru rezulta oportunitatea extinderii zonelor functionale de locuire concomitent cu crearea unor circulatii si spatii verzi si de parcare, in mod controlat si in baza unor reglementari urbanistice ce fac parte integranta din documentatia PUZ.

## **3.2. Prevederile P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamt aprobat prin H.C.L. nr. 74/06.03.2019, imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1-Zona Centrală funcțiunea dominantă institutii, servicii publice de interes general si rezidentială, CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte.

Utilizări admise: sedii de companii și firme; servicii financiar-bancare-asigurări, servicii pentru cercetare-dezvoltare, de formare/informare; biblioteci, mediateci; institutii publice, unitati de invatamant si unitati pentru sanatate; poșta și telecomunicații; edituri, centre media; hoteluri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, servicii pentru comerț și pentru funcționarea

zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre și galerii comerciale; casino, dancing, cinema centre de recreere și sport, mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale; parcaje multietajate.

Utilizări admise cu condiționări: se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comert, expoziții, restaurante recreere, servicii etc; se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați; se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri; se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădirile existente cu condiția menținerii locuințelor de min30% din totalul ariei construite desfășurate; se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 50m de instituțiile de învățământ; se mențin unitățile productive actuale, până la refuncționalizarea subzonei, cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros, depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale; stații de întreținere auto; spălătorii chimice; platforme de colectare a deșeurilor; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Zona studiată implică dezvoltarea urbană în zona centrală a municipiului Piatra Neamț având facilități în dezvoltare datorită existenței căilor de comunicații modernizate și existența rețelelor tehnico-edilitare.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și intruneste condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale a municipiului. Există posibilitatea valorificării cadrului natural specific zonei de munte deoarece zona oferă perspective interesante asupra culmilor Pietricica și Cozla.



### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Zona este deservita din punct de vedere al circulatiei de existenta drumului cu sens unic, initial cu doua benzi de circulatie si ulterior transformat cu o banda de circulatie si cu spatii de parcare – str. Duraului.

In zona adiacenta - pe bulevardele Decebal si Republicii - functioneaza reseaua de transport auto locala; exista posibilitatea preluarii surplusului de calatori generat de dezvoltarea urbana din zona.

### **3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Din studiu elaborat la nivel de P.U.Z. in concordanta cu solicitarea beneficiarului si cu programul de dezvoltare urbana a municipialitatii rezulta ca functiunea dominanta a zonei va fi de locuire urmata de subzone complementare (spatii verzi si circulatii auto si pietonale).

Pentru constructiile propuse pe terenul S.C. DANLIN XXL S.R.L. regimul de inaltime max. admis se propune de P+5E; totodata se vor crea spatii verzi si circulatiilor auto si pietonale.

Se propune realizarea unui ansamblu de cladiri ce va include atat o parte din constructiile existente si unele noi dupa cum urmeza:

- se va pastra si reamenja corpul de cladire cu regimul de inaltime P+3E;
- se va pastra partial corpul de cladire din partea de SE a proprietatii (C1); se va modifica si se va amenaja o mansarda in podul existent;
- se vor demola restul anexelor;
- se va construi un corp de cladire cu regim variabil de la P+1E (la str. Duraului) la P+5E (catre zona centrala a proprietatii); acesta cladire va avea parterul degajat (pentru circulatii auto si parcare) si se va articula cu cladirile existente prin intermediul unui volum cu regimul de inaltime P+3E.

Procentul de ocupare al terenului va fi de max. 60%, iar coeficientul de utilizare al terenului de max. 2.

S teren = 2463 mp.

S constr. C1 = 220 mp.

S constr. C2 = 332 mp.

S constr. C3 = 39 mp.

S constr. C4 = 5 mp.

S constr. C5 = 106 mp.

S constr. C6 = 3 mp.

S constr. pasdrat dupa demolare = 348 mp.

S constr. rezultat = 1081 mp.

S desf. rezultat = 3495 mp.

POT rezultat = 43,88%

CUT rezultat = 1,41

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Din analiza situatiei existente a echiparii tehnico-edilitare a zonei in corelare cu programul municipalitatii de fiabilizare a zonei rezulta ca acestea nu reprezinta disfunctionalitati.

Alimentarea cu apa - potabila a obiectivului - racord existent pe str. Duraului; se va revizui racordul daca va fi cazul.

#### Canalizarea menajera si pluviala

- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate catre canalizarea menajera a municipiului Piatra Neamt, existenta pe strada Duraului;

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

- Apele meteorice, conventional curate, provenite de pe acoperisuri si de pe copertine vor fi colectate cu ajutorul rigolelor si dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale sau catre canalizarea pluviala de pe str. Duraului.

Se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu apa si canalizare.

Alimentarea cu energie electrica - a obiectivului se va face din reseaua prezenta in zona; se va intocmi proiect de specialitate pentru alimentarea cu energie electrica, instalatii de iluminat normal, prize normale, iluminat de siguranta, iluminat panouri de reclame, indicatoare de sens, iluminat exterior, siguranta la foc, instalatii de protectie contra descarcarilor atmosferice.

Alimentarea cu energie termica - a obiectivului se va face prin intermediul unor centrale termice murale alimentate cu gaz metan de la reseaua existenta in zona.

Pe baza aportului de caldura necesar in fiecare incapere ce va fi incalzita termic s-au ales tipurile de radiatoare, astfel incat s-a optat pentru radiatoare tip panou din otel de dimensiuni corespunzatoare. Din punct de vedere al materialului instalatia interioara poate fi realizata, la cerea beneficiarului din teava neagra, material plastic precum: Pe-X-Al, polipropilena reticulata sau cupru.

Instalatia interioara de incalzire se realizeaza in sistem bitubular, cu conducte montate aparent si in pardoseala in zona usilor. De asemenea la subtraversari conductele se vor monta sub sapa de egalizare, in tub de protectie. Distributia se va realiza prin ramuri ce pleaca dintr-un distribuitor-colector ce va fi amplasat in centrala termica.

Conductele de distributie vor avea panta de 3% spre centrala termica. Golirea instalatiei se va face prin robinete de golire prevazute cu furtun de cauciuc, care va goli instalatia de agent termic.

Alimentarea cu agent termic se asigura de la cazanul amplasat intr-un spatiu special amenajat cu respectarea Normativului I13/2002. Cazanul va avea functionare cu combustibil gazos si va avea o putere termica corespunzatoare. Totodata vehicularea agentului termic primar cat si al agentului termic secundar se va realiza cu ajutorul

pompelor de circulație. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

Centralele termice vor fi echipate cu arzătoare de gaze naturale dotate cu aparatura electronică de comandă și control; centralele termice vor fi agrementate de către organele de specialitate.

Alimentarea cu gaz metan – se va face de la rețeaua de gaz din zonă;

Instalații de telefonie - racord la rețeaua telefonică existentă în zonă;

Se va întocmi proiecte de specialitate pentru rețelele de instalații de avertizare incendiu, avertizare efracție, instalații TV CI și rețeaua de calculatoare (dacă vor fi solicitate în acest sens).

Proiectarea instalațiilor se va asigura de către proiectanții de specialitate, iar racordurile se vor proiecta de către serviciile de proiectare ale furnizorilor.

Dezvoltarea rețelei tehnico-edilitare în zonă (drumuri de acces, extindere rețele de apă, canal, gaze naturale, electric) cade în sarcina celor interesați, sau de investiții din buget în condițiile de includere în planul de investiții a municipalității.

### **3.7. Protecția mediului**

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

#### **Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu**

##### **Protecția calității apelor**

- Alimentarea cu apă se va realiza cu materiale de bună calitate și montate corespunzător;
- Apele menajere

În zona obiectivului proiectat există rețeaua publică de canalizare menajeră.

Colectarea apelor uzate menajere în interiorul proprietății beneficiarului se va realiza printr-o rețeauă de canalizare exterioară executată din teava PEHD spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Piatra Neamț, existentă pe str. Duraului.

Apele uzate menajere se pot deversa direct în rețeaua de canalizare, încărcările acestora nedepășind limitele admise prin N.T.P.A. 002/2002.

Săpăturile pentru execuția rețelei se vor executa obligatoriu manual cu sprijiniri. Se vor respecta cu strictețe pantele prevăzute în proiect.

Tranșeele se vor umple înainte de etanșeitate parțial cu pământ până la 20 – 30 cm peste generatoarea superioară a tubului, lăsând muștele libere.



Montarea conductelor de canalizare din PEHD se va face inglobat intr-un strat de nisip de cca. 15 cm sub conducta si 15 cm deasupra generatoarei superioare, dupa care se poate continua umplutura cu pamint rezultat din sapatura selectionat.

Umplutura se va executa in straturi de 10 cm grosime bine compactate, manual, cu maiul de mina simultan pe ambele capete, pentru evitarea deplasarii laterale a tubului.

Dupa efectuarea probei de etanseitate se va executa umplutura si compactarea.

- Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiul verde cu ajutorul unei sistematizari verticale.

### **Protectia aerului**

- din procesul tehnologic nu rezulta noxe daunatoare ce ar putea infesta aerul;

Centralele termice vor fi echipate cu arzatoare gaze naturale si dotate cu aparatura electronica de comanda si control; centralele termice vor fi agumentate de catre organele de specialitate. Evacuarea gazelor de ardere se va realiza prin intermediul cosului de fum.

### **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Utilajele cu care se va dota obiectivul (centrale termice, masini de gatit, de aer conditionat, etc) nu produc zgomote si vibratii peste normele in vigoare; aceste utilaje vor functiona in spatii amenajate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale cladirilor propuse vor fi realizate din zidarie de caramida, B.C.A, panouri din lemn sau in sistem mixt – zidarie si lemn. Acest lucru impreuna cu tamplaria din PVC cu geam termopan ofera o protectie acustica ridicata atat pentru viitorii locuitori cat si pentru vecini.

### **Protectia impotriva radiatiilor**

Obiectivul prezentat spre analiza, nu va avea surse radioactive.

### **Protectia solului si subsolului**

Canalizarea se va executa din tuburi PVC pentru canalizari exterioare cu mufa si garnituri de cauciuc, astfel incat vor fi excluse infiltratiile in sol.

Depozitarea gunoaielor menajere, precum si diverse alte materiale ce pot infesta solul, se vor depozita numai pe platforme betonate; acestea vor fi dotate cu containere speciale pentru preluarea diferentiata a deseurilor. Platformele vor fi prevazute cu sifoane de scurgere si vor fi racordate la reseaua de canalizare.

### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul**

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

In conformitate cu planul de incadrare in zona si a identificarilor pe teren, vecinatatile sunt reprezentate de proprietati particulare si str. Duraului; se vor prevedea locuri de parcare, spatii de joaca si spatii verzi in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prin amplasamentul sau, investitia nu aduce prejudicii locatarilor existenti in zona si nici obiectivelor de interes public.

### **Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament**

În vecinătatea locuințelor propuse vor fi prevăzute platforme din beton pentru depozitarea gunoiului menajer și a deșeurilor. Acestea se vor depozita în containere metalice tipizate, agreate de către societatea de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contract. Deșeurile rezultate constau în principal în ambalaje de hartie, carton și mase plastice.

**Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase** – nu este cazul;

### **Lucrări de refacere a amplasamentului**

- după finalizarea lucrărilor de construcții, beneficiarul împreună cu constructorul vor colecta toate deșeurile rezultate în urma construcțiilor noi. Aceste deșuri vor fi transportate la groapa de gunoi a municipiului Piatra Neamț.
- în spațiile libere rezultate se vor planta arbori și arbuști;
- se vor prevedea spații de parcare în incintă (conform proiect) dar se va avea în vedere și păstrarea spațiilor verzi;

### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

- beneficiarul va respecta cu strictețe (atât în execuție cât și în timpul exploatarei) măsurile prevăzute în proiect și autorizație;
- beneficiarul va alocă anual fonduri destinate monitorizării factorilor de mediu și va anunța organele de specialitate dacă intervine o schimbare.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu au fost identificate în zona studiată obiective de utilitate publică necesare funcționării zonei cu excepția celor legate de cai de circulație și extinderi de rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zona, exploatarea putând fi ulterior preluată de unitățile specializate în domeniu.

## **4. CONCLUZII**

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț și corespunde cu politica de dezvoltare urbană a municipiului.

Principalele priorități de intervenție constau în realizarea locuințelor colective cu funcțiuni complementare propuse, realizarea circulațiilor în incintă și echiparea tehnico-edilitară. În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitări care contravin condițiilor impuse se va restudia amplasamentul.

Intocmit

Arh. R. FODOR

