



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

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ pentru lotizare teren si construire locuinte individuale
Amplasament	Str.Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Beneficiar	S.C ANDOS COM S.R.L.
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<u>PUZ</u>
Numar contract	577-137/2023

S.C. "ARHITECT 3 D " S.R.L.	arh. Ionel Ciurea
-----------------------------	-------------------

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."ARHITECT 3D "S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.



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 | - Elaborare PUZ pentru lotizare teren si construire locuinte individuale |
| - Amplasament | - Str.Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt |
| - Beneficiar | - S.C ANDOS COM S.R.L. |
| - Adresă beneficiar | - str. Dimitrie Leonida nr. 64, Piatra Neamt, Jud. Neamt |
| - Proiectant | - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț |
| - Nr. proiect | - 577-137/2023 |

Amplasamentul studiat este format din doua parcele, în suprafață totală de **6266 m²** și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt. Terenul cu suprafata de 5639 mp, cu nr cadastral 69091 in scris in CF nr. 69091 este proprietatea SC ANDOS COM SRL, conform Extras de Carte Funciara nr. 16536 / 14.03.2023. Terenul cu suprafata de 627 mp, cu nr cadastral 69092 in scris in CF nr. 69092 este proprietatea SC ANDOS COM SRL, conform Extras de Crte Funciara nr 20941/04.04.2023. Drumul de exploatare care care asigura legatura functionala cu str. Ciocarliei face parte din terenurile aflate la dispozitia Comisiei de fond funciar. Pentru construire se va reglementa accesul spre drumul public.

Restrictii – zone de protectie LEA inalta tensiune si LEA medie tensiune.

Terenul studiat se învecinează la:

- N : str. Plantelor;
- S-E: NC 65165;
- S-V: teren mun. Piatra Neamt;

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 loturi pentru construirea de locuinte locuințe.

Investitorul a sesizat această situație și dorește ca prin proiectul propus să ofere doritorilor loturi de teren departe de zgomotul cotidian. S-a optat pentru sistemul de locuințe individuale datorită caracterului funcțional al zonei și al randamentului oferit de aceste tipuri de construcții, obținând în acest mod și o utilizare foarte eficientă a terenului disponibil.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 447 / 10.06.2021 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:



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



Imobilele sunt încadrate conform PUG în **UTR12** –Ciritei - funcțiunea dominantă rezidențială, **subzona L1c** de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite; **Utilizări admise:**locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1^E, P+2^E max. P+2^E+M; funcțiuni complementare zonei (comert, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru cerințele zilnice ale locuitorilor;spalatorii auto, self service, etc.institutii și servicii publice;spații verzi, locuri de joacă, mobilier urban;accese pietonale, carosabile, parcaje **Utilizări admise cu condiționări:** sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței; se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu suprafață maximă **250,0mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250,0m**; realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilitati de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente. **Utilizări interzise:**funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22,00**, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane;depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații service de întreținere auto;spălătorii chimice;lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.Categoria de folosință actuală: livadă. Imobilul se află în zonă **C** de impozitare.

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasele de carte funciară aferente parcelei, ca livada, permite amplasarea investiției propuse. Posibilitățile de acces și funcțiunea actuală a zonei oferă un context urban favorabil pentru realizarea investiției propuse prin dezvoltarea noului intravilan al municipiului Piatra Neamt, cu respectarea normelor în vigoare.

Accesul la amplasament se realizează din str. Plantelor, .

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate – 6266 mp

S 16 loturi pt. locuințe – 5119 mp

S lot 17 drum, trotuare – 1147 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40,00%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,20

d). Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuințe **S+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



$H_{MAX. atic} = 10,00$ m, $H_{MAX. COAMA} = 12,50$ m

e). Utilități

Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare în zonă (extinderi rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze) cade în sarcina beneficiarului.

- alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua municipiului.
- canalizarea apelor uzate:
- apele uzate menajere vor fi canalizate în rețeaua municipiului / echipare edilitara individuala.
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în zonă.

- energia termică:

agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere va fi obținut cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate cu gaz metan sau combustibil solid.

- salubritate:

platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor se va amplasa cu respectarea condițiilor impuse de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanță de minim 10,00m față de ferestrele locuințelor).

f). Funcțiuni, sistem constructiv:

În ultima perioadă se constată din nou un interes sporit pentru construcții de locuințe în zone cu caracterul preponderent rezidențial. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare.

Terenul cu NC 64395 situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizat (16 loturi pentru locuințe individuale și un lot pentru calea de acces auto și pietonală) și destinat amplasării de locuințe individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, împrejurimi), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - zidărie portantă
- **planșee** - b.a.
- **pereți** - zidărie BCA
- **învelitoare** - tablă tip țigla

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA și gipscarton pe structură din profile metalice și fonotermoizolație cu vată minerală.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

În incintă va fi amenajat accesul carosabil și pietonal la loturi, cu acces la str. Plantelor, spații verzi și plantate.

Adiacent căii de acces se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor pentru fiecare lot.

Pentru lărgirea și modernizarea drumurilor de exploatare se va ceda câte o suprafață de teren (circa 400 mp) pentru amenajarea carosabilului și trotuarelor adiacente.

Zonificare funcțională:



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



Zone cu locuinte „L1c” pentru care se propune un regim de înălțime maxim S+P+2E;

g). Accese carosabile și pietonale

Accesul în incintă se va face printr-o cale de acces cu lățimea de 8,00m (6,00m carosabil cu două sensuri de circulație și trotuare adiacente cu lățimea de 1,00m).

4. CONCLUZII

Funcțiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

Investiția proiectată este integral privată și va duce la creșterea numărului de spații de cazare noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe existente.

De asemenea terenul aflat în prezent în mare parte în stare de degradare (teren liber, cu vegetație spontană) va putea fi valorificat.

Propunerile formulate in prezentul P.U.Z. se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Piatra Neamț si corespund cu politica de dezvoltare urbană a municipalității.

Întocmit
arh. CIUREA IONEL