



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 - ELABORARE PUZ in vederea construirii unei locuinte
- Amplasament - str. Stefan cel Mare nr. 64 , mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Beneficiar - [REDACTED]
- Adresă beneficiar - mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 579-139/2023

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcela, în suprafață totală de 900 m² și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în zona centrală a acestuia. Conform datelor înscrise la OCPI Neamț parcela NC 59418 cu suprafața de 900 m² înscrisă în Cartea Funciară nr. 59418 este proprietatea investitorului, [REDACTED]

Terenul studiat se învecinează la:

- N-E: NC 62432
- S-E: NC 62887
- S-V: str. Stefan cel Mare NC 64876;
- N-V: NC 69397.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNII PROPUSE

2.1 Situația actuală:

Terenul este ingradit și neconstruit în acest moment. Terenul din jurul acesteia este într-o stare bună cu construcții de locuințe. În starea actuală amplasamentul studiat reprezintă o sursă de poluare pentru zona din imediată apropiere datorită vegetației iar aspectul neîngrijit al terenului constituie un element de disconfort vizual.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1043/05.12.2023 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

- terenul este încadrat în UTR 2 cu funcțiunea dominantă rezidențială cu subzone funcționale situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice (CP1b) – subzona centrală aferentă străzii Alexandru cel Bun și Stefan cel Mare;
- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;

Conform prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamț nr. 24/2005-2018, zona CP1b este caracterizată prin următoarele reglementări:

- piețe publice și amenajări, pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice;
- zone verzi de punere în valoare a monumentelor istorice;
- parc public cu păstrarea și punerea în evidență a vestigiilor arheologice;
- spații pietonale și platforme publice pietonale, scări pietonale;
- circulații carosabile publice și parcaje supraterane;
- pasaj rutier subteran cu parcaje subterane;
- locuințe și dotări P, P+ 1^E construite izolat sau înșiruit ;
- utilități și rețele tehnico-edilitare de utilitate publică.



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



CP1b - utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

CP1b - se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- demolarea construcțiilor din fondul vechi construit (construite înainte de anul 1945) și care au valoare arhitecturală declarată prin studii de specialitate sau care rezulta din studii de fundamentare, cu obligativitatea întreținerii acestora;
- depozitare en-gros;

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasul de carte funciară aferent parcelei, 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 din str. Stefan cel Mare pe un acces pietonal și auto existent pe latura de Sud-Vest.

Principalele intervenții propuse pentru amplasamentul studiat sunt următoarele:

- a) edificarea construcției propuse (locuință)
- b) amenajarea 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 acest teren vor respecta următorii indicatori urbanistici propuși:

- Aliniamente propuse:
 - 2,00 m de la limita de proprietate dinspre S-E (NC 62887);
 - 3,00 m de la limita de proprietate dinspre N-E (NC 62432);
 - 2,00 m de la limita de proprietate dinspre N-V (NC 69397);
 - 5,00 m de la limita de proprietate dinspre S-V (Str. Stefan cel Mare);
- jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m față de limite de proprietate laterale (N-V și S-E);
- Regimul de înălțime:
 - (S)+P+1E+1R/M (etajul retras sau mansarda poate avea suprafața nivelului de maxim 60% din suprafața construită a clădirii);
 - 12,5 m înălțime maximă la atic / cornișă (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



- H maxim la coamă de 12,50 m;
 - pentru funcțiunile publice si rezidentiale **POT maxim = 40%**
 - pentru funcțiuni mixte **POT maxim = 70%**,
- conform caracterului zonei protejate: **CUT maxim = 0,7 ;**

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.

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.

Autorităților locale nu le revin cheltuii generate de implementarea invetiției 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