



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 lucrarii	Elaborare PUZ in vederea lotizarii si construirii de locuinte unifamiliale
Amplasament	Punct Chisc 1 si Chisc 2, NC 54501, 66480, 66479, 66373, 65742, 65624, 65741, 66372, 66478, 70215, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Beneficiar	
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	PUZ
Numar contract	606-166/2024

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.

2024



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 in vederea lotizarii si construirii de locuinte unifamiliale**
- Amplasament - Punct Chisc 1 si Chisc 2, NC 54501, 66480, 66479, 66373, 65742, 65624, 65741, 66372, 66478, 70215, Piatra Neamt, Jud. Neamt
- Beneficiar

- Adresă beneficiar - Piatra Neamt, Jud. Neamt
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 606-166/2024

Amplasamentul studiat este format din 10 parcele, în suprafață totală de **16666** m² și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamt. Parcela cu NC 70215 va face legatura dintre loturile supuse studiului si str Ciocarliei care va asigura legatura cu orasul. Pentru construire se va reglementa accesul spre drumul public.

Proprietari	mp	NC
Izotec Group SRL	10000	54501
	2042	66480
	500	66479
	500	66373
	500	65742
	1890	65624
	247	65741



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



247 66372

247 66478

493 70215

Terenul studiat se învecinează la:

- N : drum de exploatare;
- S-E: NC 61471, 65625, 65731;
- S-V: NC 70215, str. Ciocarliei, ;

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 locuințe locuințe.

Investitorii au sesizat această situație și dorește ca prin proiectul propus să ofere 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. 521 / 18.06.2024 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



UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+2E sau max. P+2E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii si servicii publice;
- spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.
- sunt admise locuintele cu regim de înălțime P+2E+M in conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicata cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata construita a locuintei.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea clădirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzona.
- se admit funcțiuni comerciale, alimentare publica si prestari servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp 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 250,0 m;
- 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 si posibilitati de racordare la rețelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasele de carte funciară aferente parcelelor, ca arabil si faneata, 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 in vigoare.

Pentru dezvoltarea armonioasa a zonei si pentru o circulatie coerenta in zona, se va lasa in partea de NE a terenului studiat o suprafata cu o adancime de 3,50 m pe o lungime de aproximativ 19 m pentru largirea actualului drum de exploatare care va aface legatura cu strada izvoare. Deasemenea se propune o strapungere carosabila catre SE(servitute), astfel lotul cu



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



nr. 11 si o suprafata de 500 mp va rezerva o suprafata de 42.50 mp (3 x 14 m) pentru o viitoare circulatie (servitute) paralela cu drumul de exploatare mentionat mai sus. Conform prevederilor Codului Civil servitutea de trecere se poate constitui în baza unui act juridic încheiat între proprietarii fondurilor.

Accesul la amplasament se realizează din str. Ciocarliei .

3. PROPUNERI

a). Indici de control

S teren proprietate – 16666 mp
 S 11 loturi pt. locuințe – 12680 mp
 S lot 12 livada – 637 mp
 S lot 13 drum, trotuare – 3285 mp
 S lot 14 rezervat domeniului public – 64 mp

Lot 1	locuinta	3668	mp
Lot 2	locuinta	1335	mp
Lot 3	locuinta	827	mp
Lot 4	locuinta	827	mp
Lot 5	locuinta	827	mp
Lot 6	locuinta	827	mp
Lot 7	locuinta	827	mp
Lot 8	locuinta	2042	mp
Lot 9	locuinta	500	mp
Lot 10	locuinta	500	mp
Lot 11	locuinta	500 – 42.5	mp
Lot 12	livada	637	mp
Lot 13	drum	3285	mp
Lot 14	rezervat pt. domeniul public	64 + 42.5	mp
	total	16666	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 locuinte **S+P+2E**.

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 – str. Ciocarliei.
- canalizarea apelor uzate:



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



- 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.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - zidărie portantă / lemn
- **planșee** - b.a. / lemn
- **pereți** - zidărie BCA / lemn
- **învelitoare** - tablă / tigla

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din BCA / gipscarton pe structură din profile metalice și fono-termoizolație cu vată minerală / lemn.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

În incintă va fi amenajat accesul carosabil și pietonal la loturi, cu acces la str. Ciocarliei, 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 rezerva o suprafață de teren (circa 64 mp) pentru amenajarea carosabilului și trotuarelor adiacente.

Zonificare funcțională:

Zone cu locuințe „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).



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. CONCLUZII

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

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

Intocmit
arh. CIUREA IONEL