



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 schimbare subzona functionala in CB1 pentru construire ansamblu comercial, accese, sens giratoriu, racorduri la utilitati si imprejurire.**
- Amplasament - **str. Dimitrie Leonida nr. 104, NC 51630, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
- Beneficiar - **S.C. BALKY COM S.R.L.- Bucuresti**
- Adresă beneficiar - **mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
- Proiectant - **S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț**
- Nr. proiect - **612-172/2024**



Amplasamentul studiat este format dintr-o parcela, în suprafață totală de 64510 m² și este situată în intravilanul municipiului Piatra Neamț, în sud estul acestuia. Conform datelor înscrise la OCPI Neamț parcela NC 51630 cu suprafața totală de 64510 m² înscrisă în Cartea Funciară nr. 51630 este proprietatea investitorului, **S.C. BALKY COM S.R.L. - Bucuresti.**

Terenul studiat se învecinează la:

- N: NC 64749 – str. Dimitrie Leonida; NC 52116, NC 65007
- S: NC 63614 ;
- V: NC 57795; Sava Nechita, NC 70600, str. Ecaterina Varga, Domeniul public
- E: NC 52835, NC 58556, NC 69106, NC 54288.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNII PROPUSE

2.1 Situația actuală:

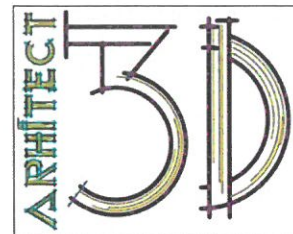
Terenul este ingradit partial si neconstruit in acest moment. Terenul din jurul acesteia este intr-o stare relativ buna cu constructii de locuinte. În starea actuală amplasamentul studiat reprezintă o sursă de poluare pentru zona din imediata apropiere datorita vegetatiei iar aspectul neîngrijit al terenului constituie un element de disconfort vizual.

Conform Certificatului de Urbanism nr. **869/24.10.2024** emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

- terenul este incadrat in **UTR 10 – Maratei** - cu funcțiunea dominantă rezidentiala fiind extins pe mai multe subzone functionale;
 - **L1a** – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara perimetrelor de protectie,
 - **A2** – unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
 - **V1a** – parcuri, gradini, scuaruri publice si fasii plantate publice. Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ
- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;



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



Conform prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamț nr. 24/2005-2018, zona **L1a** este caracterizată prin următoarele reglementări: **locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2^E situate în afara perimetrelor de protecție**

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1^E, și maxim P+2^E (sau max. P+2^E+M în subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii și servicii publice;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

L1a - 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;

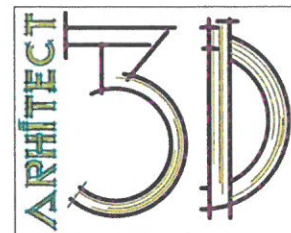
- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzona.
- se admit funcțiuni comerciale, alimentare publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,0 mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250,0 m**;

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- 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 (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;
- depozități 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.



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



A2 - Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

A2 - Utilizari admise - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- Garaje publice sau private, service auto, stații ITP cu spații mari de parcare

A2- Utilizari admise cu conditionari - Activitățile actuale vor fi permise în continuare, cu condiția diminuării poluării. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o birouri profesionale sau de afaceri;
 - o servicii pentru afaceri;
 - o instituții financiare sau bancare;
 - o restaurant (convențional).
- Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o producție manufacturieră;
 - o birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - o construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - o depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - o depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - o restaurant (convențional).

- se admite depozitare comercială, prestări, servicii și comerț S.max de **10000,0 mp ADC (1500,0 mp suprafață de vânzare)** per unitate și/sau amplasament;

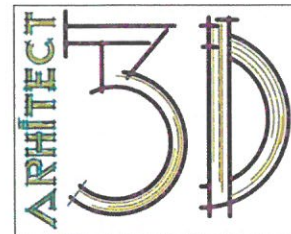
A2- Utilizari interzise - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește coeficientii maxim admisi. Se interzice amplasarea locuințelor.

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice;

V1a - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în : spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă; mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă



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



sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

V1a - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasul de carte funciară aferent parcelei, ca teren curți construcții, permite amplasarea investițiilor propuse. Posibilitățile facile de acces și funcțiunea actuală a zonei oferă un context urban favorabil pentru realizarea investițiilor propuse.

Accesul la amplasament se propune a fi realizat dintr-un acces nou amplasat în str. Dimitrie Leonida, un acces existent din strada Dimitrie Leonida cât și din strada Ecaterina.

Principalele intervenții propuse pentru amplasamentul studiat sunt următoarele:

- a) edificarea construcțiilor propuse (spații comerciale)
- b) amenajarea incintei cu alei carosabile și pietonale, parcaje auto și spații verzi.
- c) amenajarea unui sens giratoriu pentru acces facil la amplasament și pentru fluidizarea circulației în zona.

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 pentru NC 51630:

- min 9 m de la limita de proprietate dinspre N (str. Dimitrie Leonida);
- min 9 m de la limita de proprietate dinspre S;
- min 9 m de la limita de proprietate dinspre V;
- min 9 m de la limita de proprietate dinspre E;

- **Înălțimea maximă** propusă a clădirilor este de 13 m
- **Destinația** – centru comercial
- **S construită la sol** – cca. 17.100 mp (suprafața estimată)
- **S construită desfasurată** – 20.000 mp (suprafața estimată)
- POT maxim – 40%
- CUT maxim – 1.4

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.

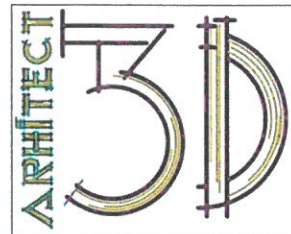
Se vor asigura spații verzi în conformitate cu prevederile în vigoare a HG 525 din 1996 și a PUG - ului aprobat de Consiliul Local Piatra Neamț, dar nu mai puțin de 20% din suprafață.

Asigurarea utilităților pentru construcțiile propuse se va realiza prin racordarea la rețelele existente, în zonă existând toate tipurile de rețele edilitare care vor fi necesare.



WWW.ARHITECT3D.RO

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



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.

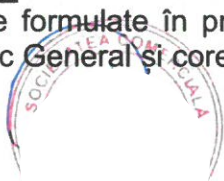
6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE:

Investitorul își asumă toate costurile asociate investiției.

Autorităților locale nu le revin cheltuieli generate de implementarea investițiilor 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

