



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	P.U.Z. in vederea LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
Amplasament	Tarla Chisc 1, NC. 63288 si NC 64415, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Beneficiar	
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<u>PUZ</u>
Numar contract	626-186/2025

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.

2025



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 | - Lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si colective mici |
| - Amplasament | - Tarla Chisc 1, NC. 63288 si NC 64415, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț |
| - Beneficiar | - |
| - Adresă beneficiar | - mun. Piatra Neamt, jud. Neamt, Fermelor 44F |
| - Proiectant | - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț |
| - Nr. proiect | - 626-186/2025 |

Amplasamentul studiat este format din doua parcele, în suprafață totală de **20000 m²** și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenurile au fost introduse în intravilanul mun. Piatra Neamt prin PUG aprobat prin HCL nr. 74/06.03.2021. Terenul cu suprafata de 10000 mp, cu nr cadastral 63288, inscris in CF nr. 63288 este proprietatea Ursache Iustin conform inregistrurilor notate in Extrasul de CF cu nr. cerere 4160 din 28.01.2025 respectiv Terenul cu suprafata de 10000 mp, cu nr cadastral 64415, inscris in CF nr. 64415 este proprietatea Detot Constantin-Cosmin si Detot Elena-Alina conform inregistrurilor notate in Extrasul de CF cu nr. cerere 9271 din 18.02.2025. Drumul de exploatare 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.

Restricții – partiala zona de protectie LEA inalta tensiune pe partea sudica a NC 63288.

Terenul studiat NC 63288 se învecinează la:

- N-E: drum de exploatare;
- S-E: NC 59789;
- S-V: drum de exploatare;
- N-V: NC 64395.

Terenul studiat NC 64415 se învecinează la:

- N-E: drum de exploatare;
- S-E: proprietate privata;
- S-V: drum de exploatare;
- N-V: NC 59789.

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.



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



Investitorii au 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:

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 11 – GARA VECHE** – funcțiune dominantă rezidențială, subzona L1c-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului; **Utilizări admise:** locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1^E, și maxim P+2^E, 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 comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.; institutii si servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje. **Utilizări admise cu condiționări:** 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; 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 posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții 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; spalatorii 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. Folosința actuală: arabil. Imobilul se află în zona **D** de impozitare.

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasele de carte funciară aferente parcelelor, ca teren arabil, 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 Neamț, cu respectarea normelor în vigoare.

Accesul la amplasamente se realizează pe două drumuri de exploatare de pamant, unul pe partea de nord-est și cel de-al doilea pe latura de sud-vest.



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



3. PROPUNERI

a). Indici de control

NC 63288	10000	mp
-----------------	--------------	-----------

LOT 1	678	mp
LOT 2	676	mp
LOT 3	676	mp
LOT 4	676	mp
LOT 5	676	mp
LOT 6	676	mp
LOT 7	676	mp
LOT 8	676	mp
LOT 9	676	mp
LOT 10	676	mp
LOT 11	676	mp
LOT 12	668	mp
LOT 13 (circulatii auto si pietonale)	1725	mp
lot 14/1(teren propus pentru domeniul public)	84.5	mp
lot 14/2(teren propus pentru domeniul public)	84.5	mp
total	10000	mp

NC 64415	10000	mp
-----------------	--------------	-----------

LOT 1	670	mp
LOT 2	681	mp
LOT 3	682	mp
LOT 4	682	mp
LOT 5	682	mp
LOT 6	677	mp
LOT 7	682	mp
LOT 8	680	mp
LOT 9	682	mp
LOT 10	677	mp
LOT 11	677	mp
LOT 12	668	mp
LOT 13 (circulatii auto si pietonale)	1703	mp
lot 14/1(teren propus pentru domeniul public)	74	mp
lot 14/2(teren propus pentru domeniul public)	83	mp
total	10000	mp



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



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.
- 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 (11 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, împrejmuiri), 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 țiglă

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



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



Amenajări exterioare și sistematizare verticală

În incintă va fi amenajat accesul carosabil și pietonal la loturi, cu acces la doua drumuri de exploatare, 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 cate o suprafață de teren (circa 400 mp) pentru amenajarea carosabilului și trotuarelor adiacente.

Zonificare funcțională:

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

g). Accese carosabile și pietonale

Accesul în incintă din drumurile de exploatare se va face printr-o cale de acces cu lățimea de 7,00m (6,00m carosabil cu două sensuri de circulație și trotuar adiacent 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 municipității.

Întocmit
arh. CIUREA IONEL