

Denumirea lucrarii	Elaborare P.U.Z. pentru construire bloc de locuințe colective și spații cu altă destinație la parter
Amplasament	Str. Obor, municipiul Piatra-Neamț, județul Neamț
Beneficiar	S.C. DANLIN XXL S.R.L. Punct Popești - Vale, com. Horia, jud. Neamț
Proiectant general	S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamț
Numar contract	65/2025
Faza	Documentație obținere AVIZ DE OPORTUNITATE
Volumul	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Director S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.	Urb. arh. Roxana Vadeanu
---	--------------------------

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin în exclusivitate Director S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamț.

Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentații similare, sub nici o formă de reproducere, fără acordul autorului.

MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV

1. Date generale și localizarea proiectului/modificării

1.1. Denumirea proiectului:

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE LA PARTER

Beneficiar:

S.C. DANLIN XXL S.R.L.

Adresa: Sat Horia, Comuna Horia, punct Popesti-Vale, Jud. Neamț,

Cod postal 617245

persoana de contact: arh. Roxana Vadeanu

mail: creativproiect@gmail.com

tel.: 0740 302 724

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și regimul juridic

Str. Obor f.nr., Municipiul Piatra-Neamț, jud. NEAMT

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamț, judetul Neamț și are deschidere la Strada Obor și Strada Vasile Conta.

Imobilul pentru care s-a obtinut certificatul de urbanism cu nr. **483/18.06.2025** in scopul elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal pentru „**Construire bloc de locuințe colective și spații cu altă destinație la parter**” reprezinta un lot cu numarul cadastral **NC 54837**, cu suprafata totală de **388.00mp**.

Pe teren se află doua constructii existente:

- o centrala termica (desființată in proporție de 90%);
- un cos de fum (intr-o stare avansată de degradare).

Documentatia de demolare a fost elaborata conform Certificatului de Urbanism nr. 482/18.06.2025, in baza caruia este in curs de eliberare Autorizatia de Desfiintare.

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și rețele de canalizare și de telecomunicații.

Vecinatati existente:

Terenurile care vor fi reglementate prin P.U.Z., se învecinează cu:

la nord – Strada Vasile Conta;

la sud – terenuri proprietate privată, NC 55831, NC 50474;

la vest – terenuri din domeniul privat al Municipiului Piatra-Neamț: NC 55418, NC 55419;

la est – teren liber de constructii si Strada Obor (NC 67090).

Accesibilitate:

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din Strada Vasile Conta.

Proprietatea terenului:

Imobilul ce va fi reglementat prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 388 mp, este proprietate privata a **S.C. DANLIN XXL S.R.L.**, conform extrasului de carte funciara atasat.

1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Piatra-Neamt.

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1 cu funcțiunea dominantă instituții, servicii publice de interes general și rezidențială, subzona L3 a locuințelor colective medii cu P+3E - P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Obligatii si constrangeri de natura urbanistica conform R.L.U. actualizat, aferent P.U.G. aprobat prin HCL Piatra Neamt nr. 74 / 06.03.2019 pentru subzona L3:

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamentele la drumul public, inaltimea este conditionata de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu printr-un studiu de insorire;
- POT maxim = 30% (locuinte colective);
- POT maxim = 70% (blocuri cu functiuni mixte);
- CUT maxim = 1,2;
- CUT maxim pentru inaltime P+5E = 1,8 (mp ADC/mp teren);
- CUT maxim accente (P+10 -12E) = 6,6 (mp ADC/mp teren);
- amplasarea fata de aliniament: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 m;
- amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei: cu respectarea prevederilor codului civil privind servitutea de vedere, a picaturii stresinii si a conditiei de retragere de la limitele laterale ale parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren,
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0 m;
- distanta dintre constructii: intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii;
- stationarea/parcarea autovehiculelor este permisa numai in incinta, numarul parcarilor se va determina conform anexei nr.3 la RLU aferent PUG.

Utilizări admise:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.

Utilizări admise cu condiționări:

Se admit accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective existente P+4 niveluri, conditionat de asigurarea insoirii constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;

Se admit functiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentatiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul inalt sau mezaninul, cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,0 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari;
- se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste 40-70 apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, si la.alte etaje;
- se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

Utilizări interzise:

- activități productive;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Folosința actuală: **curți-construcții.**

Imobilul se află în zona **A** de impozitare.

1.4. Încadrarea în alte activități existente (dacă este cazul)

Zona studiată cumulează funcțiuni de locuire, respectiv locuințe colective medii cu P+3E – P+5E și spații cu alte funcțiuni, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

În zona se observă o dezvoltare a zonei de servicii de interes general, prin diverși agenți economici, mici și mari, instituții publice etc. În acest sens putem enumera existența unui hypermarket (Kaufland), a unei benzinării (Petrom), o cherhană, un magazin auto, etc. De asemenea, locuințele colective au o pondere ridicată în zona studiată, făcând parte din cartierul Obor al municipiului Piatra-Neamț.

În imediata apropiere se află zona M1a - Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime P+4E – P+10E, cu accente mai înalte.

1.5. Bilanțul teritorial existent - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafața spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Suprafața amplasament reglementat prin P.U.Z.: 388.00mp

- POT maxim existent: 0.00% (după demolare);
- CUT maxim existent: 0 (după demolare).

2. Descrierea sumară a proiectului

Beneficiarul solicitată, prin tema lansată către proiectant, sub denumirea generală de **“Elaborare PUZ pentru construire bloc de locuințe colective și spații cu altă destinație la parter”**: întocmirea documentației PUZ și RLU în vederea reglementării zonei studiate.

Pe amplasament se dorește construirea unei clădiri noi de locuințe colective și spații cu altă destinație la parter, amenajare accese, drumuri și platforme, lucrări tehnico-edilitare, împrejmuire teren și racorduri utilități.

Aflată în imediata vecinătate a zonei centrale a municipiului Piatra-Neamț, zona studiată este una propice dezvoltării spațiilor rezidențiale, spațiilor comerciale și prestări servicii și permite amplasarea de noi construcții.

Astfel, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale, complementarea locuințelor colective existente în vecinătate. Arealul rezidențial va dispune de amenajări specifice: spații verzi, spații comune, parcaje și servicii aferente.

O parte a activităților nou propuse va fi una de tip comercial și de prestări servicii, dezvoltând spații adresate publicului larg și astfel îmbogățind sfera serviciilor publice din zonă.

Amenajarea incintei reglementate va dezvolta infrastructura specifică, atât pentru alimentarea spațiilor comerciale cât și pentru deservirea zonei publice și rezidențiale. Operațiunea urbană de trasare a noilor circulații își propune să îmbunătățească, prin fluidizare și optimizare, traficul existent, și să susțină fluxul ce se va dezvolta odată cu implementarea noilor investiții.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Modul de utilizare a terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor.

Construcțiile propuse vor respecta condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară stabilite prin P.U.Z.

Prin prezentul studiu de urbanism P.U.Z. se solicită completarea funcțiilor aprobate prin P.U.G., în vederea organizării/reglementării urbanistice în zona studiată pentru investiții imediat următoare.

Astfel, la nivelul amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.Z., se propune încadrarea în funcțiunea existentă a unui nou bloc de locuințe colective cu spații cu altă destinație la parter. Clădirea nouă propusă completează funcțiile existente în zona, respectiv locuințe colective și servicii aferente locuirii.

Accesibilitatea lotului și a obiectivelor ulterioare propuse se va face prin racordarea la sistemul de circulații auto și pietonale adiacent amplasamentului, în corelare cu rețelele stradale existente în zona.

Reglementări urbanistice - zonificare propusă

Pe amplasamentul studiat, beneficiarul vizează realizarea următoarelor lucrări:

1. LUCRARI DE DESFIINTARE (în baza C.U. nr. 482/18.06.2025):

Desfiintare integrală construcției existente din **NC 54837**:

Nr. crt.	Nr. imob.	SC	SD	H	
1.	C1	332	332	P	Centrală termică (construcție dezafectată în proporție de 90%)
2.	C2	7	7	P	Cos fum

2. LUCRARI DE CONSTRUIRE:

Bloc de locuințe colective și spații cu altă destinație la parter,
cu regim de înălțime S+D+P+7E;

cu:

- **POT maxim propus:** 80% (blocuri cu funcțiuni mixte);
- **CUT maxim propus:** 6.6 (pentru locuințe colective cu accente cu înălțimi maxime P+12E).
- **amplasarea față de aliniament:** clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 1.00m;
- **amplasarea față de limitele laterale și posterioară ale parcelei:** cu respectarea prevederilor codului civil;

3. LUCRARI DE RACORD UTILITATI, DRUMURI SI PLATFORME, AMENAJARE ACCESE:

- a) Bransamentul de apă și Racordul de canalizare menajeră;
- b) Racordul de canalizare pluvială;
- c) Racordul la rețeaua de electricitate;
- d) Amenajare acces auto pe parcelă cu NC55419;

4. LUCRARI DE IMPREJMUIRE, SPATII VERZI

5. LUCRARI DE ORGANIZARE DE SANTIER

3. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, tinand cont de reglementarile si restrictiile impuse de:

- Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente in zona, se propune dezvoltarea zonei prin amplasarea unei constructii noi (rezidentiala, cu comert si servicii la parter). Construcția nou propusa a se realiza vine sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a municipiului.

4. Modul de asigurare a utilităților

a. Alimentarea cu apă

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

b. Evacuarea apelor uzate

Este posibila racordarea la canalizarea pluviala existenta in zona, cu preepurare locala, in acord cu institutiile abilitate in emiterea actelor in acest sens.

c. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransamente la rețelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte.

d. Colectare deseuri

Se va amenaja platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare a deseurilor menajere.

5. Categori de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata vor fi asumate de investitorul principal.

Autoritatile publice locale, impreuna cu companiile locale sau regionale de asigurare a utilitatilor, vor continua eforturile in vederea imbunatatirii infrastructurii rutiere in zona, a infrastructurii edilitare, cat si asigurarea transportului in comun si servicii de salubritate.

6. Concluzii

Din punct de vedere compozițional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

Pentru ca studiul sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia de urbanism va fi insotita de un Regulament de urbanism.

Sef proiect:
arh. urb. Roxana Vadeanu,
CREATIV PROIECT S.R.L.