



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	Alipire; Elaborare PUZ pentru lotizare teren, construire locuințe individuale și cuplate , accese auto, racorduri la utilități, împrejurire
Amplasament	municipiul Piatra Neamț, Aleea Tineretului, nr.35, NC 61862, NC 62661, NC 63436, NC 63437, NC 67202, NC 71231, NC 70162, jud. Neamț
Beneficiar	BALKY COM SRL București, sector 1, șoseaua București- Ploiești, nr. 172-176, clădirea A, corp A2, cam.17, et.2
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	PUZ
Numar contract	655-155/2026

S.C. "ARHITECT 3 D " S.R.L.	arh. Ionel Ciurea
-----------------------------	-------------------

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."ARHITECT3 D "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.



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



MEMORIU

1. DATE GENERALE,

- Denumire obiectiv - **Alipire; Elaborare PUZ pentru lotizare teren, construire locuințe individuale și cuplate , accese auto, racorduri la utilități, împrejmuire**
- Amplasament Aleea Tineretului, nr.35, NC 61862, NC 62661, NC 63436, NC 63437, NC 67202, NC 71231, NC 70162, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Beneficiar - BALKY COM SRL
- Adresă beneficiar - București, sector 1, șoseaua București- Ploiești, nr. 172-176, clădirea A, corp A2, cam.17, et.2
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 655-155/2026

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenurile identificate prin NC 61862, NC 62661, NC 63436, NC 63437, NC 67202, NC 71231, NC 70162 cu suprafață totală măsurată de 58 840 mp (58 852 mp din acte) sunt proprietatea Balky Com SRL:

Terenul cu suprafața măsurată de 1351 mp, cu nr. cadastral 61862 înscrise în C.F.nr.61862 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17129 din 18.03.2026.

Terenul cu suprafața măsurată de 538 mp, (550mp din acte) cu nr. cadastral 62661 înscrise în C.F.nr.62661 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17132 din 18.03.2026.

Terenul cu suprafața măsurată de 48 694 mp și construcțiile C1, C2, C5- C10, cu nr. cadastral 63436 înscrise în C.F.nr.63436 sunt proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17136 din 18.03.2026. Imobilului este grevat de servitutea de trecere cu piciorul și orice alt mijloc de transport asupra terenului în suprafață de 2258mp în favoarea NC 65452.

Terenul cu suprafața măsurată de 615 mp, cu nr. cadastral 63437 înscrise în C.F.nr.63437 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17133 din 18.03.2026.

Terenul cu suprafața măsurată de 6136 mp, cu nr. cadastral 67202 înscrise în C.F.nr.67202 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17135 din 18.03.2026.

Terenul cu suprafața măsurată de 732 mp, cu nr. cadastral 71231 înscrise în C.F.nr.71231 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17131 din 18.03.2026.

Terenul cu suprafața măsurată de 774 mp, cu nr. cadastral 70162 înscrise în C.F.nr.70162 este proprietatea Balky Com SRL, conform înscrisurilor notate în Extrasul de Carte Funciară nr.17134 din 18.03.2026.



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



Terenul studiat se învecinează la:

- N-E: aleea Tineretului;
- S-E: Regia Națională a Pădurilor Romsilva;
- S-V: Regia Națională a Pădurilor Romsilva;
- N-V: NC 57563, NC 57577, NC 54459, NC 54458, NC 64663.

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 locuie.

Investitorul a 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. 265/15.04.2026 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

Imobilele sunt încadrate conform PUG în UTR 16– Doamna-functiunea dominantă: rezidențială **subzona M2- subzona mixta locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică**, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+2E. Utilizări admise: locuințe individuale sau cuplate, cu maxim P+2E; case de vacanță cu regim de înălțime P+1E - P+1E+M; pensiuni turistice P – P+1E+M –P+2E; sport și recreere în spații libere sau acoperite; lăcașuri de cult;

Utilizări admise cu condiționări: se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității; în zonele de risc la inundații sau alunecări de teren delimitate conform studiilor efectuate, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai în baza studiilor de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități industriale și prestări servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor; depozitare en gros; stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățătorii chimice cu excepția celor ecologice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot



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



să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență

Categoria de folosință actuală: curți construcții, fâneată, livadă, arabil, neproductiv și drum. Imobilul se află în zona C de impozitare.

2.2 Operațiuni propuse:

Zona în studiu definită, conform informațiilor din extrasele de carte funciară aferente parcelei, 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 municipiului Piatra Neamt, cu respectarea normelor in vigoare.

Accesul la amplasament se realizează direct din aleea Tineretului, fiecare lot nou propus având acces din drumurile propuse in incinta.

3. PROPUNERI

a). Indici de control

NC	mp
61862	1351
62661	550
63436	48694
63437	615
67202	6136
71231	732
70162	774
TOTAL	58852

ZONA		A		
LOT 1	A	(pentru locuinta)	3467	mp
LOT 2	A	(pentru locuinta)	637	mp
LOT 3	A	(pentru locuinta)	592	mp
LOT 4	A	(pentru locuinta)	594	mp
LOT 5	A	(pentru locuinta)	582	mp
LOT 6	A	(pentru locuinta)	760	mp
LOT 7	B	(pentru locuinta)	922	mp
			7554	mp
ZONA		B		
LOT 1	B	(pentru locuinta)	674	mp
LOT 2	B	(pentru locuinta)	723	mp
LOT 3	B	(pentru locuinta)	619	mp
LOT 4	B	(pentru locuinta)	1042	mp
LOT 5	B	(pentru locuinta)	751	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



LOT 6	B	(pentru locuinta)	581	mp
LOT 7	B	(pentru locuinta)	500	mp
LOT 8	B	(pentru locuinta)	729	mp
LOT 9	B	(pentru locuinta)	664	mp
LOT 10	B	(pentru locuinta)	670	mp
			6953	mp
ZONA	C			
LOT 1	C	(pentru locuinta)	530	mp
LOT 2	C	(pentru locuinta)	542	mp
LOT 3	C	(pentru locuinta)	494	mp
LOT 4	C	(pentru locuinta)	703	mp
LOT 5	C	(pentru locuinta)	985	mp
LOT 6	C	(pentru locuinta)	628	mp
LOT 7	C	(pentru locuinta)	571	mp
LOT 8	C	(pentru locuinta)	803	mp
LOT 9	C	(pentru locuinta)	857	mp
			6113	mp
ZONA	D			
LOT 1	D	(pentru locuinta)	426	mp
LOT 2	D	(pentru locuinta)	447	mp
LOT 3	D	(pentru locuinta)	687	mp
LOT 4	D	(pentru locuinta)	340	mp
LOT 5	D	(pentru locuinta)	433	mp
			2333	mp
ZONA	E			
LOT 1	E	(pentru locuinta)	632	mp
LOT 2	E	(pentru locuinta)	540	mp
LOT 3	E	(pentru locuinta)	532	mp
LOT 4	E	(pentru locuinta)	740	mp
LOT 5	E	(pentru locuinta)	786	mp
LOT 6	E	(pentru locuinta)	797	mp
			4027	mp
ZONA	F			
LOT 1	F	(pentru locuinta)	680	mp
LOT 2	F	(pentru locuinta)	721	mp
LOT 3	F	(pentru locuinta)	758	mp
LOT 4	F	(pentru locuinta)	734	mp
LOT 5	F	(pentru locuinta)	613	mp
LOT 6	F	(pentru locuinta)	541	mp
LOT 7	F	(pentru locuinta)	545	mp
LOT 8	F	(pentru locuinta)	667	mp
LOT 9	F	(pentru locuinta)	1063	mp
LOT 10	F	(pentru locuinta)	812	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



LOT 11	F	(pentru locuinta)	1136	mp
LOT 12	F	(pentru locuinta)	2279	mp
LOT 13	F	(pentru locuinta)	751	mp
LOT 14	F	(pentru locuinta)	812	mp
			12112	mp
ZONA	G			
LOT 1	G	(pentru TURISM)	8580	mp
			8580	mp
ZONA	J			
J1	J	(loc de joaca)	455	mp
J2	J	(loc de joaca)	165	mp
			620	mp
ZONA	P			
LOT 1	F	(pentru parcare vizitatori)	680	mp
LOT 2	F	(pentru parcare vizitatori)	721	mp
			1401	mp
		circulatii auto si pietonale	7427	mp
		ravena 1	297	mp
		ravena 2	285	mp
		ravena 3	314	mp
		ravena 4	836	mp
			1732	mp
		total	58852	mp

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr.74/06.03.2019 în subzona M2 sunt: POT max.=40%; CUT max, = 1,2(mp ADC/mp teren);

Înălțimea maxima admisa va fi, pentru: locuințe individuale sau cuplate, cu maxim P+2E – 12,5m la coama; case de vacanta cu regim de inaltime P+1E - 10,0m la coama; pensiuni turistice, unitati cazare turistica P+1E+M -12,5m la coama.

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 fose septice individuale / echipare edilitara individuala.
- energia electrică va fi furnizată de la rețelele electrice existente în incinta.



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



- 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.

Terenurile cu NC 61862, NC 62661, NC 63436, NC 63437, NC 67202, NC 71231, NC 70162 situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizate și destinate amplasării de locuințe individuale, zona de amenajare turistică (cazari), zone de parcare pentru vizitatori, loc de joacă împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, împrejurimi), extinderi și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă.

Locuințele vor fi executate din următoarele materiale:

- **fundații** - beton
- **structura** - zidărie portantă/lemn/metal
- **planșee** - b.a. / lemn
- **pereți** - zidărie / lemn
- **învelitoare** - tablă tip țiglă / terasă

Compartimentările interioare vor fi realizate cu pereți din zidărie și gipscarton pe structură din profile metalice și fonotermoizolație cu vată minerală.

Amenajări exterioare și sistematizare verticală

În incintă va fi amenajat accesul carosabil și pietonal la loturi cu acces direct la aleea Tineretului, spații verzi și plantate.

Adiacent căii de acces se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor pentru fiecare lot.

Zonificare funcțională:

M2- subzona mixta locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2E. Utilizări admise: locuințe individuale sau cuplate, cu maxim P+2E; case de vacanță cu regim de înălțime P+1E - P+1E+M; pensiuni turistice P – P+1E+M –P+2E; sport și recreere în spații libere sau acoperite; lăcașuri de cult; Utilizări admise cu condiționări: se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50 metri de instituțiile de învățământ; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității; în zonele de risc la inundații sau alunecări de teren delimitate conform



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



studiilor efectuate, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai în baza studiilor de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; activități industriale și prestări servicii poluante; construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor; depozitare en gros; stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți; curățătorii chimice cu excepția celor ecologice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență

g). Accese carosabile și pietonale

Accesele în incintă se va face din Aleea Tineretului printr-o cale de acces existentă și încă două accese propuse. Carosabilul în incintă va avea o lățime de 6m cu trotuar de min. 1m amplasat alternativ stânga sau dreapta.

Distanțele dintre parcare și locuințele propuse sunt de min. 5.00m conform planului de situație anexat, respectându-se prevederile O.M.S. nr. 119/2014.

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 municipiității.

Întocmit
arh. urb. CIUREA IONEL