



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, bransamente la utilitati
Amplasament	Str. Dragos Voda, Punct Bacioaia, NC 54012, NC 54010, NC 54014, mun. Piatra Neamt, jud. Neamt
Beneficiar	MAXIM ALEXANDRU IULIAN COBREA MARIA si TANASA ELENA COBREA ALBERTO
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	<u>PUZ</u>
Numar contract	552-102/2022

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 3 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.

2022



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



MEMORIU

1. DATE GENERALE,

- Denumire obiectiv - **Lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si colective, bransamente la utilitati**
- Amplasament Str. Dragos Voda, Punct Bacioaia, NC 54012, NC 54010, NC 54014, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
- Beneficiar - MAXIM ALEXANDRU IULIAN
COBREA MARIA si TANASA ELENA
COBREA ALBERTO
- Adresă beneficiar - Str. Obor nr. 3, bl. O2, , sc. B, et 3, ap. 26
- Proiectant - S.C. ARHITECT 3D S.R.L. Piatra Neamț
- Nr. proiect - 552-102/2022

Amplasamentul studiat este format din trei parcele a câte 10.000 m², în suprafață totală de **30.000 m²** și este situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț. Terenurile sunt în intravilanul mun. Piatra Neamț după cum urmează:

1. Terenul cu suprafața de 10000 mp, înscris în CF nr. 54012, cu nr cadastral 54012 este proprietatea în cote parti indivize Cobrea Maria si Tanasa Elena conform actului notat în Extrasul de Carte funciara pentru informare nr. 59559/10.10.2022.
2. Terenul cu suprafața de 10000 mp înscris în CF nr. 54010, cu nr cadastral 54010 este proprietatea Cobrea Alberto, conform actelor notate în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 59562/10.10.2022.
3. Terenul cu suprafața de 10000 mp, înscris în Cf nr. 54014, cu nr cadastral 54014 este proprietatea Maxim Alexandru-Iulian, conform actului notat în extrasul de Carte Funciara pentru informare nr. 59566/10.10.2022.

Terenul studiat se învecinează la:

- N: NC 54460;
- S: NC 56478;
- V: Str. dragos Voda;
- E: 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.

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



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



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. 1050 / 14.12.2022 emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, amplasamentul studiat este caracterizat prin următoarele reglementări:

Imobilele sunt încadrate conform PUG în UTR 5 – funcțiunea dominantă preponderant rezidențială, subzona L1c - locuințe individuale mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului; **Utilizări admise:** locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței. **Utilizări admise cu condiționări:** 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 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; depozitari de materiale refofosibile; platforme de precolectare 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.
Folosința actuală: curți construcții. Imobilele se află în zona D 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 noului intravilan al municipiului Piatra Neamț, cu respectarea normelor in vigoare.

Accesul la amplasament se realizează direct din strada Dragos Voda, fiecare dintre terenuri avand propriul drum de acces.

3. PROPUNERI

a). Indici de control

NC 54014

S teren proprietate – 10000.00 mp
S 12 loturi pt. locuințe – 8942.00 mp
S lot 13 drum, trotuare – 1058.00 mp

LOT 1	(pentru locuinta)	838	mp
LOT 2	(pentru locuinta)	712	mp
LOT 3	(pentru locuinta)	712	mp
LOT 4	(pentru locuinta)	712	mp
LOT 5	(pentru locuinta)	712	mp
LOT 6	(pentru locuinta)	670	mp
LOT 7	(pentru locuinta)	895	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 8	(pentru locuinta)	702	mp
LOT 9	(pentru locuinta)	708	mp
LOT 10	(pentru locuinta)	714	mp
LOT 11	(pentru locuinta)	720	mp
LOT 12	(pentru locuinta)	847	mp
	total (pentru locuinte)	8942	mp
LOT 13	(pentru drum si trotuare)	1058	mp
	Total teren	10000	mp

NC 54012

S teren proprietate – 10000.00 mp
 S 12 loturi pt. locuințe – 8980.00 mp
 S lot 13 drum, trotuare – 1020.00 mp

LOT 1	(pentru locuinta)	800	mp
LOT 2	(pentru locuinta)	654	mp
LOT 3	(pentru locuinta)	660	mp
LOT 4	(pentru locuinta)	660	mp
LOT 5	(pentru locuinta)	736	mp
LOT 6	(pentru locuinta)	1145	mp
LOT 7	(pentru locuinta)	1205	mp
LOT 8	(pentru locuinta)	611	mp
LOT 9	(pentru locuinta)	617	mp
LOT 10	(pentru locuinta)	623	mp
LOT 11	(pentru locuinta)	629	mp
LOT 12	(pentru locuinta)	640	mp
	total (pentru locuinte)	8980	mp
LOT 13	(pentru drum si trotuare)	1020	mp
	Total teren	10000	mp

NC 54010

S teren proprietate – 10000.00 mp
 S 13 loturi pt. locuințe – 8964.00 mp
 S lot 14 drum, trotuare – 1036.00 mp

LOT 1	(pentru locuinta)	801	mp
LOT 2	(pentru locuinta)	650	mp
LOT 3	(pentru locuinta)	655	mp
LOT 4	(pentru locuinta)	660	mp
LOT 5	(pentru locuinta)	665	mp
LOT 6	(pentru locuinta)	669	mp
LOT 7	(pentru locuinta)	911	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 8	(pentru locuinta)	658	mp
LOT 9	(pentru locuinta)	626	mp
LOT 10	(pentru locuinta)	643	mp
LOT 11	(pentru locuinta)	648	mp
LOT 12	(pentru locuinta)	653	mp
LOT 13	(pentru locuinta)	725	mp
	total (pentru locuinte)	8964	mp
LOT 14	(pentru drum si trotuare)	1036	mp
	Total teren	10000	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.
- 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 locuinte individuale și un lot pentru calea de acces auto și pietonală) și destinat amplasării de locuinte individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese,



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



împrejmui), 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 / terasa

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 strada Dragos Voda, spații verzi și plantate.

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

Zonificare funcțională:

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

„Sc”- zona cu circulații carosabile și parcaje propuse, zonă ce se modelează pentru realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;

g). Accese carosabile și pietonale

Accesul în incinte din str. Dragos Voda se va face printr-o cale de acces (pentru fiecare lot) cu lățimea de 8,00m (6,00m carosabil cu două sensuri de circulație și trotuare adiacente cu lățimea de 1,00m).

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 municipalității.

Întocmit
arh. urb. CIUREA IONEL