

**P.U.Z.-LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**  
**proiect nr. 321.23**

Lista de semnaturi

Proiectare arhitectura S.C. Atelier proiectare ARHITECTURA S.R.L – J27/582/2014

Administrator arh. Luigi St. Cimpoi .....

Arhitectura arh. Marcela Hanganu TNA 2508 .....

COORDONATOR URBANISM arh. Ion Nicolae RUR cat "D si E" .....



## STUDIU DE OPORTUNITATE

### 1.1. DATE GENERALE

- Denumirea lucrării  
**PUZ - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

- Beneficiar

**SC ALGACO SRL Piatra Neamt**

- Amplasament

**Str. EROU CORFU nr.14. Municipiul Piatra Neamt, jud Neamt**

- Proiectant

**S.C. „ATELIER PROIECTARE ARHITECTURA” S.R.L.**

PIATRA NEAMT, str. Orhei nr.8, bl.V3- parter

Tel.: 0732 364320

- Data elaborarii – iunie 2023
- Proiect nr. 321.23
- Faza PUZ

### 1.2. PREZENTAREA OBIECTIVELOR PLANULUI URBANISTIC ZONAL

#### SITUATIA ACTUALA

Amplasamentul studiat, format dintr-un singur lot de teren cu suprafata de 9736mp este situat in municipiul Piatra Neamt, si este incadrat conform PUG in UTR2-Ciritei. Este inscris in Cartea Funciara cu nr. 69584 si este proprietatea SC Algaco SRL. In prezent, pe teren exista 2 constructii cu functiunea de locuinta si anexa acesteia, constructii in stare de degradare, pentru care se intocmeste o documentatie de demolare in vederea eliberarii terenului si pregatirea pentru investitia propusa.

Accesul pe lotul studiat se face din strada Erou Corfu.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

NORD	-teren propr. Diaconescu Ioan
	-teren propr. Solomon Gh. Vasile
SUD	-cale de acces (NC 63685)
	-teren propr. Garcineanu Ecaterina
EST	-str. Erou Corfu (NC68291)
VEST	-teren propr. Chertic Petru (NC59867)

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului, SC ALGACO SRL, în vederea valorificării superioare a potențialului urbanistic al amplasamentului din strada Erou Corfu, mun. Piatra Neamt.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, identificarea disfuncționalităților, determinarea condițiilor de construibilitate pentru amplasarea

clădirilor, stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale și al accesului la amplasament, îmbunătățirea calitatii mediului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic, din care va fi extras proiectul pentru autorizația de construire (D.T.A.C.).

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Piatra Neamt**, iar fondul construit existent din vecinătatea amplasamentului este alcătuit din locuințe individuale insiruite (maxim P+2)

Starea clădirilor din vecinătatea variază în funcție de vechimea acestora și intervențiile de reabilitare / modernizare realizate în timp.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Conform certificatului de urbanism nr. 416 din 18.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamt, amplasamentul studiat este situat în intravilan, încadrat conform PUG Piatra Neamt în UTR 12-Ciritei, cu funcțiune dominantă rezidențială.

Pe teren există o locuință și anexa acesteia, în stare de degradare ce se propune a fi demolată.

### **2.3. -FOLOSINȚA TERENULUI**

#### **-FOLOSINȚA ACTUALĂ**

Terenul are funcțiunea actuală - teren curți construcții și arabil și este proprietatea SC Algaco SRL conform CF 69584.

#### **- FOLOSINȚA SOLICITATĂ**

Beneficiarul a solicitat elaborarea PUZ pentru lotizare și construire locuințe pe terenul pe care îl deține în vederea exploatării acestuia în mod eficient, în corelare cu terenurile și construcțiile învecinate, precum și cu cele de perspectivă.

Funcțiunea propusă de beneficiar și susținută prin prezentul studiu de oportunitate este de locuire (locuințe individuale).

### **2.4. CIRCULAȚIA**

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Erou Corfu, cale de circulație publică. Circulația auto în această zonă este una moderată.

### **2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Echipare tehnică edilitară: zona complet echipată edilitară (energie electrică, gaz, apă - canalizare):

### **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul propus pentru lotizare și construire locuințe este curat din punct de vedere al elementelor de mediu.

Propunerile de dezvoltare urbană, nu vor afecta zona, având în vedere măsurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantarea de arbori și arbuști, realizarea de spații verzi plantate și mici perdele verzi de protecție.

## 2.7. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL

În zona studiată nu se regăsesc monumente istorice și de arhitectură sau situri arheologice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

*Potențialul și avantajele zonei:*

- Cerere sporită pentru construcții cu funcții de locuire
- Caracterul preponderant rezidențial al zonei
- accesibilitatea bună
- prezența rețelelor edilitare.

*Disfuncționalități identificate:*

- terenuri neamenajate;
- strada îngustă cu o singură bandă de circulație de max 4m, fără trotuare și circulații pietonale
- spațiile verzi existente sunt neglijate, dezordonate și destructurate.

*Prioritățile de acțiune:*

- reconversia funcțională a zonei existente, în zona cu funcții de locuire și de servicii de interes general
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

### 3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform regimului tehnic prezentat în Certificatul de Urbanism nr. 416 din 08.05.2023, emis de Primăria Municipiului Piatra Neamț, terenul studiat este inclus în zona de impozitare C, și este situat în UTR nr 12 - Zona L2a și L1c.

➤ **Prescripții specifice U.T.R. 12- CIRITEI** – funcție dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c, L2a); subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2E (M1b); subzona activităților legate de culte (F); subzona cimitirelor (G2), parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a);

➤ **Zona de locuit și subzone amplasament studiat:**

**L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P, P+1, P+2**

**L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului;

**L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2E REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE**

**L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2E situate în afara zonei protejate

### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL, AMENAJARI EXTERIOARE ȘI SISTEMATIZARE

Amplasamentul nu este supus inundațiilor sau viiturilor și are stabilitate locală și generală asigurată, panta generală fiind redusă. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă din funcționalitate precum și din studiu geotehnic, cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare. Pentru toate construcțiile noi se vor întocmi obligatoriu studii geotehnice.

Se va amenaja calea de acces spre loturile propuse si se va agrementa cu spatii verzi. Fiecare lot va dispune de parcare pentru 2 masini si zone pentru colectare selective a gunoierului menajer.

### **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Din strada Erou Corfu, cale de circulatie publică, se va asigura intrarea pe drumul de servitute propus – drum de categoria 4 cu doua benzi de circulatie de cate 3,00m si 2 trotuare de cate 1,00m pe fiecare parte in zona pe care lotizarile se dezvoltă pe ambele parti ale caii de acces propuse si pe o singura parte pe zona in care lotizarile se dezvoltă pe o singura parte a drumului propus.

Pentru o eventuala modernizare a strazii Erou Corfu beneficiarul va ceda din lotul sau spre strada o suprafata de 171mp (lot 21)

#### **3.3.**

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Erou Corfu ce se propune a fi modernizata prin extinderea acesteia in asa fel incat sa contina doua benzi de circulatie – fiecare de cate 3.00m si cate un trotuar de 1,00m pe fiecare parte. Pentru aceasta largire a amprizei strazii Erou Corfu, beneficiarul va ceda domeniului public o suprafata de cca 170mp de teren.

Pentru asigurarea circulatiei auto/pietonală din strada Erou Corfu este necesara semnalizarea rutiera atat la strada Erou Corfu cat si la Calea de acces propusa.

Fiecare lot propus va dispune de cate 2 parcari fiecare, iar relativ la capatul drumului propus va exista o zona de intoarcere auto.

Sistematizarea verticală va fi rezolvată cu pante corespunzătoare ale suprafețelor carosabile și zonelor verzi.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.4.1 Bilanț teritorial, indici urbanistici**

##### Indicatori urbanistici existenți

- Procentul de ocupare a terenului POT = 1,08%
- Coeficient de utilizare a terenului CUT = 0,011

##### Indicatori urbanistici propusi

- Înălțimea maximă propusa a clădirilor este de 10.00 m la atic si 12,50m la coama
- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max = 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max = 1,2
- Regim de inaltime maxim S+P+2e

##### Aspectul exterior al clădirilor

Pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare a ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specifice unei cladiri cu functiune de locuire, aspecte vor fi reglementate și supuse avizarii in faza DTAC.

##### Spații libere și spații plantate

Spațiile libere, neconstruite care nu constituie circulații auto sau pietonale vor fi amenajate ca spații verzi.

#### **3.4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de **orientare față de punctele cardinale** specificate în anexa 3 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

**a) Amplasarea față de aliniament.** Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea față de aliniament la drum de servitute propus -va fi de minim 2,5m
- retragerea față de aliniament la strada Erou Corfu -va fi de minim 5m

**c) Amplasarea față de limitele laterale și posterioară.**

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale este de 3,00m, respectiv 1,50m
- distanțele minime obligatorii față de limita posterioară este de 3,00m

**d) Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei.** Amplasarea construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanța minimă între două clădiri pe partea cu fațade ale camerelor de locuit de minim jumătate din înălțimea la cornișă; această înălțime se poate reduce la 3,00m dacă nu există fațade ale camerelor de locuit;

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Zona este echipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, CATV, și internet.

Propuneri de racordări la rețelele tehnico-edilitare:

#### **Instalații de alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă rece a obiectivului va fi realizată prin bransament subteran, din rețeaua strădală existentă pe str. Erou Corfu.

#### **Instalația de canalizare menajeră interioară**

Evacuarea apei menajere rezultate se realizează din conducte din teava PVC-KG, montate îngropat și se va racorda la rețeaua de canalizare exterioară.

#### **Instalații de canalizare exterioară**

Canalizarea exterioară va fi realizată în sistem de canalizare separativă a apelor uzate meteorice de pe stradă propusă și de zona de parcare - apele meteorice colectate de pe suprafața strazii vor fi evacuate către căminul de racord prin intermediul unui separator de hidrocarburi amplasat în zona de acces din str. Erou Corfu

#### **Alimentarea cu energie electrică.**

Alimentarea se va face de la rețeaua strădală existentă, distribuția energiei electrice în clădiri se va realiza prin intermediul tabloului general de distribuție TEG și a tablourilor de distribuție secundare.

#### **Telecomunicații**

Obiectivul propus va fi bransat la rețeaua din zona de servicii de telecomunicații. Se vor asigura conexiuni, cablaje la telecomunicații cât și la internet.

**Alimentarea cu gaze naturale:** Alimentarea se va face de la rețeaua strădală existentă,

**Salubritate** se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor ce va respecta condițiile impuse prin ordinul Ministerului Sănătății nr 118/2014

### **3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Sub aspect ecologic, prin investiția propusă nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice. Prin realizarea spațiilor verzi se vor compensa sursele minore de poluare.

