



WWW.ARHITECT3D.RO

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



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

## - PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE ACCES ȘI PARCARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Inițiator PUZ : **S.C. SLASH ECHO INVEST S.R.L.**  
Amplasament : **str. Băncii, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț, NC 67429**  
Elaborator PUZ : **SC ARHITECT 3D SRL**  
Faza : **P.U.Z.**  
Data : **iunie 2021**



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



## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: **487-42/2021**  
Denumire proiect: **PUZ pentru „Construire locuințe colective, Amenajare acces și parcare, Branșamente utilități și Împrejmuire teren”**  
Amplasament : **str. Băncii, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț, NC 67429**  
Faza proiect: **P.U.Z.**  
Inițiator PUZ: **S.C. SLASH ECHO INVEST S.R.L.**

### Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea \_\_\_\_\_

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea \_\_\_\_\_



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



## BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: **487-42/2021**  
Denumire proiect: **PUZ pentru „Construire locuințe colective, Amenajare acces și parcare, Branșamente utilități și Împrejmuire teren”**  
Amplasament : **str. Băncii, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț, NC 67429**  
Faza proiect: **P.U.Z.**  
Inițiator PUZ: **S.C. SLASH ECHO INVEST S.R.L.**

### A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă  
Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților  
Borderou general  
Volumul 1 – Memoriul de prezentare  
Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

### A. PIESE DESENATE

U0 – Plan de încadrare în zonă  
U0 – Încadrarea în teritoriu PUG – UTR 9  
U1 – Situația existentă  
U2 – Reglementări urbanistice – ZONIFICARE  
U3 – Reglementări - ECHIPARE EDILITARĂ  
U4 – Proprietatea asupra terenurilor



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



– Volumul 1 –

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ pentru „Construire locuințe colective, Amenajare acces și parcare, Branșamente utilități și Împrejmuire teren”**
- Amplasament: **str. Băncii, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț, NC 67429**
- Inițiator: **S.C. SLASH ECHO INVEST S.R.L.**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **487-42/2021**
- Data elaborării: **iunie 2021**

#### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

Prezenta documentație are ca obiect analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei și a opțiunilor disponibile de organizare funcțională și tehnică a ansamblului, urmărindu-se totodată reglementarea urbanistică a amplasamentului prin schimbarea regulamentului urbanistic local pe parcelele studiate.

Raportat la solicitările investitorului, se consideră necesară rezolvarea, în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, a următoarelor obiective principale:

- reglementarea funcțională a zonei;
- reglementarea indicilor urbanistici POT și CUT ai terenului;
- propunerea zonei edificabile pe amplasament;
- stabilirea distanțelor minime a amplasării construcțiilor a față de limitele de proprietate;
- organizarea circulațiilor în cadrul amplasamentului și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:**

Zona studiată este adiacentă străzii Fermelor. În „Planul de Mobilitate Urbană Durabilă” a municipiului Piatra Neamț (PMUD) este prevăzută pentru perioada 2021-2023 extinderea carosabilului la 3-4 benzi de circulație, modernizarea trotuarelor, exproprieri în vederea lărgirii arterei de circulație și relocarea/protejarea anumitor rețele de utilități. În acest sens, s-a ținut cont de necesitățile autorităților locale în vederea implementării prevederilor PMUD, proiectarea prezentului plan urbanistic pentru zona de Vest a amplasamentului realizându-se raportat la gabaritul viitor al străzii Fermelor. Nu există alte planuri de dezvoltare sau documentații de urbanism (cu excepția PUG) care să aibă prevederi incidente amplasamentului studiat. Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, folosința actuală este de teren arabil în intravilan și se află în UTR 9 – PIETRICICA – funcțiune dominantă preponderent rezidențială, **subzona L1c** – locuințe individuale mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului și **subzona M1b** cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>.

Prin prezenta documentație este propusă schimbarea funcțiunii ansamblului în subzona „L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate”, subzona „M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E”, subzona „T1 – subzona căilor de comunicații rutiere,



WWW.ARHITECT3D.RO

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



parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare” și subzona „V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale”.

### 1.3. Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:**

- Studiu topografic realizat de ing. Chira Daniel;
- Studiu geotehnic realizat de S.C. ALCRO TRADE S.R.L., Piatra Neamț;
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. 3C PROIECT S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț;
- Planuri cadastrale ale parcelelor ce compun amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru parcele ce compun terenul studiat;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorul prezentei documentații.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția Zonei

- **Date privind evoluția zonei:**

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice sau juridice, fapt care a favorizat inițiativa privată. Fondul construit existent este compus preponderent din locuințe unifamiliale, însă în evoluția urbană a municipiului se poate observa o tendință de mărire a gradului de ocupare a zonei, construcțiile noi fiind atât sub formă de locuințe (unifamiliale și colective) cât și sub formă de construcții pentru comerț sau servicii.

În apropierea amplasamentului, către nord există construit un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+2<sup>E</sup>+M.

- **Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:**

Caracterul general al zonei este dat de o combinație de clădiri formată din locuințe unifamiliale, locuințe colective mici și clădiri comerciale de diferite tipuri (hypermarket, cazare, alimentație publică, depozitare nepoluantă de dimensiuni reduse), care se regăsesc în stare bună din punct de vedere structural. Zona nu are un caracter arhitectural dominant, fiecare construcție având aspectul dictat de funcțiune, cu materialele și finisaje dintr-o gamă variată. Aceste caracteristici dau zonei un aspect periferic-urban. Rețeaua stradală este dominată de strada Fermelor, aceasta fiind principala arteră de circulație din zonă.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se află în partea de est a municipiului, în partea de est a acesteia, zona fiind separată de centrul orașului de Dealul Pietricica. Suprafețele de teren libere sunt suficiente pentru dezvoltarea ulterioară de construcții similare cu asigurarea unui procent adecvat de spații verzi pentru viitorii ocupanți ai zonei.

### 2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Terenul este amplasat în intravilan, în estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 9 – PIETRICICA – funcțiune dominantă preponderent rezidențială, **subzona L1c** – locuințe individuale mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului și **subzona M1b** cu





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



clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>.

- **Relaționare zonei cu localitatea**

Conectivitatea rutieră cu restul localității este bună. Zona este echipată edilitar. Instituțiile se află în zona centrală a municipiului.

Accesul la amplasament se poate realiza din strada Fermelor și din strada Băncii.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială. Acestea se află către sud însă parcelele pe care sunt amplasate sunt separate de lotul studiat de un imobil cu folosința de drum.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Depresiunea subcarpatică Cracău-Bistrița. Terenul este relativ plat fără accidente de relief, zona cea mai înaltă aflându-se la cota aproximativă de +351,50 m raportat la nivelul mării (la strada Fermelor) iar zona cea mai joasă fiind la cota aproximativă de + 348,50 m (la strada Băncii). Astfel, se definește o pantă de 0,60 % cu direcția descendentă de la Vest la est. Pe amplasament nu au fost semnalate accidente subterane (naturale sau antropice).

- **Geologia**

Zona amplasamentului aparține zonei miocene, situată la exteriorul unității marginale, față de care joacă rolul de avant-fosă. La constituția sa iau parte, în mod predominant, depozite cu caracter de molasă. Spre est, această unitate încalecă în lungul liniei pericarpatică peste depozitele sarmațiene de platformă.

Formațiunea geologică de bază (roca de bază), de vârstă Helvețian, este reprezentată prin două orizonturi:

- Orizontul inferior, cunoscut sub denumirea de „orizontul cenușiu”, cu grosimea de 400-500 m, constituit dintr-o succesiune ritmică cu caracter flișoid de gresii calcaroase micro-conglomeratice, cenușii și de argile marnoase cenușiu-verzui. La baza orizontului, se găsește un nivel caracteristic cu gipsuri, denumit gipsul de Perchiu.
- Orizontul superior, cunoscut sub denumirea de „orizontul supraconglomeratic”, cu grosimea de 600-1000 m, este alcătuit din gresii nisipoase, friabile, nisipuri cenușii, care alternează cu marne cenușii și roșietice. Acest orizont se caracterizează prin prezența intercalațiilor de șisturi calcaroase și gipsuri (T. Joja, Elena Mirăuță, Gr. Alexandrescu, 1968).

Formațiunea acoperitoare, de vârstă cuaternară, cuprinde următoarele tipuri de depozite:

- depozite loessoide, constituite din praf argilos și praf nisipos argilos;
- depozite aluviale, constituite din pietriș cu nisip și bolovăniș.

- **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare (cf. P100-1/2013)  $a_g = 0,30 g$ ;
- perioada de colț a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7 s$ ;
- adâncimea de îngheț (cf. STAS 6054177) este de 1,00 m de la CTN.

- **Hidrologia**

Rețeaua hidrografică a regiunii este drenată de râul Cuejdiu.

Acviferul freatic din zona amplasamentului este cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare.

- **Apele subterane**



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



În forajele de prospecțiune geotehnică, executate pe amplasamentul studiat în mai 2021, nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost interceptat până la adâncimea de investigare de 6,00 m.

- **Clima**

Din punct de vedere climatic amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +7° C, cu media minimă în luna ianuarie de -3° C și maximă în luna iulie de +18° C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 600 mm. Umezeala relativă medie a aerului are valoarea anuală de 76 %, cu un maxim de 82 %, în decembrie și un minim de 70 %, în aprilie.

Acțiunea zăpezii asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-3/2012,  $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$ .

Acțiunea vântului asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-4/2012,  $q_b = 0,6 \text{ kPa}$  (IMR = 50 ani).

## 2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Fermelor în partea de vest a proprietății și la strada Băncii prin partea de est. Strada Fermelor are lățimea de aproximativ 7,60 m și este asfaltată.

Strada Băncii este în curs de modernizare.

Trotuarele sunt degradate și nu sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă este intens, strada Fermelor fiind singura arteră de circulație care face legătura între partea de sud și cea de nord a orașului, evitând circulația aglomerată din centrul orașului.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe unifamiliale. Către nord există construit un ansamblu de locuințe colective pe aceeași parte a străzii. Pe partea opusă a străzii funcționează un hypermarket cu specific de bricolaj, unități de alimentație publică și, într-un plan puțin mai îndepărtat, se găsesc unități de cazare de mici dimensiuni (pensiuni).

- **Relaționări între funcțiuni:**

Zona studiată este compusă din locuințe și spații conexe aferente funcțiunii de locuire alături de clădiri cu funcțiune comercială și prestări servicii. Din punct de vedere funcțional zona este una eterogenă, în zonă regăsindu-se clădiri de depozitare nepoluantă de dimensiuni reduse, servicii și alte funcțiuni, însă nu există construcții cu funcțiuni de producție.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona poate fi considerată ca mediu construită din punct de vedere al densității clădirilor. Construcțiile noi sunt majoritar locuințe, atât individuale cât și colective, clădiri care cresc constant densitatea locuitorilor în zonă.

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe unifamiliale, aflate în stare bună din punct de vedere structural. Blocurile din apropiere sunt clădiri relativ noi cu structură de beton în stare bună.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află la aproximativ 1900 m față de centrul orașului (Parcul Tineretului), către est. Funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt accesibile fie prin intermediul străzii Mihai Viteazu, către nord, fie prin intermediul Bulevardului Traian către sud.

- **Asigurarea cu spații verzi**



WWW.ARHITECT3D.RO

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



În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de fâșiile rezervate pentru verdeață care separă strada Fermelor de trotuarul amplasat la vest de aceasta. Aceste fâșii nu sunt întreținute corespunzător iar majoritatea suprafeței acestora este ocupată de pământ și pietriș. În rest, terenul este neamenajat, acoperit cu vegetație spontană. Lipsa unei amenajări și îngrijiri corespunzătoare situează aceste spații în categoria terenurilor virane.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

- **Principalele disfuncționalități**

- insuficiente locuri pentru parcare;
- lipsă trotuare, piste biciclete;
- str. Fermelor necesită operații de întreținere și modernizare;
- fond construit fără reguli coerente și stricte de amplasare (alinieri, retrageri);
- trasee de instalații haotice;
- cablurile aeriene și traseul aerian al instalațiilor de gaz metan sunt elemente inestetice;

## 2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică, acestea fiind situate la strada Fermelor și la strada Băncii.

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea selectivă a acestora conform prevederilor ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare, la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit.

## 2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Construcțiile existente în vecinătate cât și cele propuse realizează o relație de echilibru cu cadrul natural înconjurător. Acestea nu influențează și nu vor influența în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră sau acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost depistate conflicte cu trasee de rețele subterane sau aeriene.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

- **Calitatea aerului**

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului.

Ca sursă minoră de poluare a aerului poate fi identificată emisia de noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt în zonele de teren viran.





WWW.ARHITECT3D.RO

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



Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost raportate depășiri ale nivelurilor maxime admise în atmosferă pentru astfel de poluanți.

- **Calitatea apelor**

În zonă nu există surse de poluare a apei.

- **Calitatea solului**

În zonă nu există surse de poluare a solului, iar la nivel suprateran nu au fost raportate depozitari necontrolate de deșeuri.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, la fel ca în oricare altă zonă a țării sunt, cu siguranță, cele care susțin dezvoltarea locală, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locală.

Investiția propusă în prezenta documentație nu va genera locuri de muncă noi pe termen lung, dar este de natură să ocupe temporar forța de muncă locală. De asemenea, investiția propusă creează condiții optime pe termen lung pentru atragerea și fixarea populației care dorește să ocupe locuri de muncă în municipiul Piatra Neamț.

Avantajele principale ale zonei sunt distanța relativ mică față de centrul orașului, accesibilitatea bună, echiparea edilitară, precum și compatibilitatea cu funcțiunile deja existente în zonă. Aceste aspecte fac ca zona studiată să fie una deosebit de atractivă pentru potențialii locuitori.

Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura legală. Eventualele observații sau obiecții se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform rezultatelor studiilor efectuate nu fost identificate elemente care să influențeze în mod defavorabil implementarea investiției propuse.

Conform studiului geotehnic este posibilă edificarea clădirilor în forma propusă cu condiția respectării măsurilor prevăzute în acesta.

Amplasamentul studiat are posibilitatea racordării la toate rețelele edilitare din zonă, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

În condițiile unei bune compatibilități între funcțiunea existentă și cea propusă pentru amplasamentului studiat, cât și tendințele de dezvoltare a zonei din vecinătate, se poate considera că investiția propusă este una oportună.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț, documentația de urbanism la nivel de P.U.G. a Municipiului Piatra Neamț, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

- terenul este situat în UTR 9 – PIETRICICA – cu funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, sub-zona „L1c – cu locuințe individuale mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului și sub-zona „M1b – zonă mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2E”.

- utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1 E, și maxim P+2E sau max. P+2E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare zonei (comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau



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



amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, sedii ale unor companii și firme, servicii; comerț cu amănuntul; comerț cu depozitare mic-gros, showroom-uri; pensiuni, agenții de turism; lăcașuri de cult; parcaje la sol și spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri, grădina de cartier; sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în conformitate cu art.2 1 alin. (4) lit. a 1 din Legea nr. 50/1991 republicată cu condiția ca suprafața mansardei sa nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.

- utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 m<sup>2</sup> 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.

- 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; 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 apelor meteorice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 m<sup>2</sup> ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare, autobaze și stații service de întreținere auto.

- categoria de folosință a terenului este de teren arabil.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile geotehnice, cele de relief local și cele climatice din zona amplasamentului studiat, sunt favorabile investiției propuse.

La proiectarea viitoarelor construcții se va ține cont de informațiile și recomandările enumerate în studiul geotehnic.

Orientarea spațiilor de locuit se va realiza pe cât posibil cu ferestre către est, sud sau vest. În oricare din cazuri, este obligatorie respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la durata de însorire a încăperilor de locuit.

### 3.4 Modernizarea circulației

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces și parcaje.

Amplasamentul are acces direct din strada Fermelor, și acces din strada Băncii.

Teritoriul ocupat de aceste căi de circulație face parte din domeniul public al municipiului Piatra Neamț și se află în afara perimetrului reglementat prin prezenta documentație. Astfel, orice lucrări de modernizare sau extindere a străzilor adiacente se vor realiza de către proprietar / administrator în funcție de propriile opțiuni de investiție și de posibilitățile financiare. O suprafață de teren de 37,47 m<sup>2</sup> va fi trecută din proprietatea privată a inițiatorului prezentului PUZ în domeniul public al municipiului Piatra Neamț în vederea lărgirii străzii Băncii.

### 3.5 Zonificare funcțională — reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### • Reglementări

Construcțiile și amenajările propuse se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea retrasă, conform planșelor desenate față de limitele de proprietate.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod echilibrat din punct de vedere peisajer, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.



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



În cadrul prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii a amplasamentului studiat din subzona „L1c – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri” și „subzona M1b cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2E” în subzona „L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate”, subzona „M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E”, subzona „T1 – subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare” și subzona „V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale”.

• **Bilanț teritorial**

| Zonificare funcțională   | Suprafață teren existent (m <sup>2</sup> ) | %          | Suprafață teren propus (m <sup>2</sup> ) | %          |
|--|--|------------|--|------------|
| <b>L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2E+M situate în afara zonei protejate</b> |  |            |  |            |
| - Suprafață cu vegetație spontană  | 19990,00                                   | 82,93      | -  | -          |
| - Suprafață construibilă   | -  | -          | 7996,00                                  | 33,17      |
| - Suprafață circulații - alei, platforme (T1)  | -  | -          | 9957,53                                  | 41,31      |
| - Suprafață spații verzi / plantate (V1)   | -  | -          | 1999,00                                  | 8,29       |
| - Suprafață cedată domeniului public   | -  | -          | 37,47                                    | 0,16       |
| <b>M1b - subzona mixtă având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E</b>   |  |            |  |            |
| - suprafață cu vegetație spontană  | 4116,00                                    | 17,07      | -  | -          |
| - Suprafață construibilă   | -  | -          | 2881,20                                  | 11,95      |
| - Suprafață circulații - alei, platforme (T1)  | -  | -          | 1029,00                                  | 4,27       |
| - Suprafață spații verzi / plantate (V1)   | -  | -          | 205,80                                   | 0,85       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>24106</b>                               | <b>100</b> | <b>24106</b>                             | <b>100</b> |

• **Indici urbanistici**

Zona „L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate”

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1,2

H<sub>max</sub> admis = 13,50 m (la ultimul atic retras/coamă).

Regim de înălțime maxim admis = P+2E+M

Retragere aliniament principal = 23,00 m din axul străzii Fermelor.

Retragere față de limitele de proprietate laterale:

= 20,00 m față de limita de proprietate de la Nord;

= 3,00 m față de limita de proprietate de la sud.

Retragere față de limitele de proprietate posterioare = 10,00 m față de limita de proprietate adiacentă străzii Băncii.

Distanța între clădiri va mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4,00 m. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din





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



Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare.

#### **Estimare spații de parcare:**

Total număr de locuri de parcare estimat: 1 loc / 2-8 apartamente.

Calculul prezentat este estimativ, și nu absolvă investitorul de respectarea prevederilor legale în vigoare la data obținerii Autorizației de Construire.

Orice schimbare de destinație a spațiilor interioare se va autoriza cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare specifice noii funcțiuni, fără a afecta numărul locurilor de parcare disponibile pentru spațiile care își păstrează destinația, calculate specific funcțiunii.

Sunt permise subsoluri și demisoluri la clădiri în plus față de regimul de înălțime specificat cu condiția respectării valorii CUT maxim admise reglementată.

#### **Zonă „M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E”**

**POT** maxim admis = 70 %

**CUT** maxim admis = 2,4

**H<sub>max</sub>** admis = 12,50 m (la ultimul atic retras/coamă).

**Regim de înălțime maxim admis** = P+2E

**Retragere aliniament principal** = 23,00 m din axul străzii Fermelor.

#### **Retragere față de limitele de proprietate laterale:**

= conform legii nr. 71 din 3 iunie 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil cu modificările și completările ulterioare, față de limita de proprietate de la Nord;

= 3,00 m față de limita de proprietate de la sud.

**Retragere față de limitele de proprietate posterioare** = 10,00 m față de limita de proprietate adiacentă străzii Băncii.

**Distanța între clădiri** va mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4,00 m. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare.

#### **Estimare spații de parcare:**

Numărul de locuri de parcare se va calcula pe baza anexei nr. 5 la H.G. 525 din 1996 raportat la funcțiunile clădirilor propuse. Se vor respecta toate prevederile legale în vigoare la data obținerii Autorizației de Construire, referitoare la numărul locurilor de parcare.

Orice schimbare de destinație a spațiilor interioare se va autoriza cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare specifice noii funcțiuni, fără a afecta numărul locurilor de parcare disponibile pentru spațiile care își păstrează destinația, calculate specific funcțiunii.

Sunt permise subsoluri și demisoluri la clădiri în plus față de regimul de înălțime specificat cu condiția respectării valorii CUT maxim admise reglementată.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **• Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza prin două branșamente la cele două rețele stradale de alimentare cu apă de pe strada Fermelor și strada Băncii. Din cele două branșamente se vor executa branșamente contorizate separate prin apometre montate în cămine, individual pentru fiecare construcție nouă în parte. Rețeaua de alimentare cu apă se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț.

#### **• Canalizare**





WWW.ARHITECT3D.RO

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



Apele uzate menajere provenite de la construcțiile propuse vor fi colectate și dirijate printr-o rețea de canalizare ce se va executa îngropat sub adâncimea de îngheț pe terenul studiat, fiind dirijate către cele două rețele de canalizare existente pe străzile Fermelor și Băncii.

Apele pluviale de pe clădirile propuse vor fi deversate printr-un sistem de jgheaburi și burlane în spațiile verzi. Apele pluviale captate de zona amenajată ca parcare vor fi colectate de un sistem de canalizare pluvială și vor ajunge inițial într-un deznisipator și separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un rezervor de retenție, fiind pompate apoi în rigola stradală. Conform avizelor obținute de către beneficiar, rigola stradală de colectare a apelor pluviale de pe strada Fermelor este colmatată și se impune decolmatarea acesteia prin grija instituției ce deține aceste rigole. În caz contrar, neexistând rețea de canalizare pluvială pe nici una din cele două străzi adiacente terenului studiat, apele pluviale vor curge natural în spațiile verzi. Necesitatea rezervorului de retenție apare deoarece nu se poate asigura curgerea gravitațională către strada Fermelor ce are aceste rigole de canalizare pluviale. În prezent, la data întocmirii PUZ-ului se execută lucrări de amenajare a străzii Băncii. Dacă la începerea de către beneficiar a lucrărilor pe terenul studiat prin PUZ, lucrările de amenajare a străzii Băncii vor fi finalizate și dacă pe aceasta stradă vor exista rigole de canalizare pluvială sau rețea de canalizare pluvială, se va permite racordarea canalizării pluviale din incinta terenului studiat la aceste rețele de pe strada Băncii, deoarece această soluție va putea fi executată fără bazin de retenție putând fi asigurată curgerea gravitațională facilitată de panta terenului. Acest lucru se va face prin întocmirea unei documentații de către un proiectant avizat.

- **Alimentare cu energie electrică**

Construcțiile propuse se vor alimenta de la rețeaua electrică existentă în zonă. Obiectivele vor fi alimentate cu electricitate din postul de transformare ce va fi asigurat de către investitor, în poziția figurată pe planuri, prin linii electrice de joasă tensiune (0,4 kV), montate îngropat. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.

- **Telecomunicații**

În zonă există rețele de telecomunicații, iar construcțiile propuse se vor racorda la acestea. toate noile branșamente pentru telecomunicații vor fi realizate îngropat.

- **Alimentare cu căldură**

Încălzirea locuințelor se va realiza în sistem individual cu centrale termice pe gaz sau electrice.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Clădirile propuse vor fi branșate la rețeaua de distribuție existentă în zonă, în baza unui proiect întocmit de o firmă autorizată.

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Se vor realiza platforme menajere unde deșeurile se vor colecta selectiv, pe categorii.

### 3.7 Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Astfel, prin regulamentul de urbanism se prevede utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activităților propuse, cu conservarea factorilor de mediu. Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- **Protecția calității apelor**



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



Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă și de canalizare menajeră) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol a diverselor surse de poluanți.

Din procesul de construire nu rezultă substanțe care să afecteze calitatea apei, iar impactul funcțiunii propuse asupra corpurilor de apă de suprafață și a pânzei freatice este nesemnificativ.

- **Protecția aerului**

Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor – surse mobile care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Ținând cont de faptul că terenurile pe care se propun prezentele reglementari urbanistice se află într-o zonă cu densitate medie de clădiri iar înălțimea acestora este joasă, curenții de aer circula fără impedimente, îndepărtând eventualele elemente poluante. Circulația autovehiculele care accesează zona nu poate produce un nivel de poluare care să afecteze în mod semnificativ calitatea aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În faza de execuție sursele de zgomot și vibrații sunt produse atât de acțiunile propriuzise de muncă mecanizată cât și de traficul auto din zona de lucru.

În faza de exploatare a imobilelor datorită funcțiunii propuse nu există potențial pentru producerea de zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra locuitorilor.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Funcțiunea propusă nu va produce surse de radiații, nefiind necesare dotări, amenajări sau măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

- **Protecția solului și a subsolului**

Prin destinație propusă nu se produc surse de poluare a solului și subsolului.

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se vor respecta prevederile legale cu privire la gestionarea deșeurilor.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Amplasamentul studiat este situat în interiorul localității și va funcționa ca parte componentă a acesteia. Nu există factori de perturbare a așezărilor umane sau a unor obiective de interes public.

- **Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament**

Eventualele deșeuri vor fi colectate în europubele pentru colectarea deșeurilor, dispuse pe spații special amenajate și transportate de societăți de salubritate autorizate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiunilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt căile de circulație și rețelele edilitare, situate în vestul și estul amplasamentului.



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



Soluția de studiu propune amenajarea interioară a amplasamentului raportat la necesitățile impuse de funcțiunea propusă.

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații. Pentru terenul studiat este grevat ca sarcină un pactul comisoriu în favoarea S.C. ZOPPI GRUP S.R.L.

Inițiatorul PUZ va obține acordul S.C. ZOPPI GRUP S.R.L. în format autentic pentru aprobarea prezentei documentații și implementarea investiției.

O suprafață de 37,47 m<sup>2</sup> din partea de sud-est a terenului va fi cedată în favoarea domeniului public a municipiului Piatra Neamț în vederea lărgirii străzii Băncii.

#### **4. CONCLUZII și MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor propuse, precum și amenajarea incintelor cu spații verzi și alei carosabile și pietonale conform necesităților.

Consideram că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea funcțiunii actuale, într-o funcțiune similară și compatibilă cu cea existentă este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea



WWW.ARHITECT3D.RO

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



– Volumul 2 –

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a unui teren din intravilanul municipiului Piatra Neamț cu numărul cadastral 67429.

Lucrarea de față propune schimbarea funcțiunii zonei din subzona „L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;” și subzona „M1b cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>” în subzonă „L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate”, zonă „M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E”, zonă „T1 – subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare” și zonă „V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale”.

Prezentul Regulament de Urbanism conține prescripții și recomandări cu privire la organizarea terenului studiat în corelare cu vecinătățile, transpuse în indicatori urbanistici pentru zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, al ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 30 din 12.04.2021 emis de primăria municipiului Piatra Neamț.

#### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism -RLU- a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor legi, acte normative și acte de informare:

- Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;





WWW.ARHITECT3D.RO

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



- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 30 din 12.04.2021 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț, și obținute de inițiatorul PUZ.

### 3. Domeniul de aplicare

Prevederile stabilite în prezentul PUZ și RLU se vor aplica în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura după cum urmează:

#### - LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate după aprobarea PUZ și RLU, la construcțiile private sau publice, pe bază de Certificat de Urbanism emis de Primăria Piatra Neamț cu avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

#### - LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit în Legea nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, în condițiile legii.

Zonificarea funcțională propusă este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” în care este evidențiat teritoriul reglementat și sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

**Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

#### • **Terenuri agricole din extravilan**

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

#### • **Terenuri agricole din intravilan**

Prin prezentul PUZ se schimbă folosința terenului din „teren agricol în intravilan” în „curți construcții”.

#### • **Suprafețe împădurite:**

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.



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



- **Resursele subsolului**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

- **Resursele de apă**

Amplasamentul studiat nu se află în albia minoră a unui râu sau cuveta unui lac. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

- **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, în zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică, identificate și delimitate ca atare, se vor respecta condițiile de autorizare a executării construcțiilor potrivit legii în funcție de particularitățile specifice fiecărei zone.

- **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate ca atare prin Hotărâre a Consiliului Județean Neamț, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Neamț, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În cazul în care în timpul lucrărilor de decapare a solului vegetal sau de efectuare a săpăturilor pentru fundații se descoperă puncte cu vestigii arheologice, investitorul va opri lucrările și va anunța DJC Neamț și Primăria municipiului Piatra Neamț asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) sau activități antropice care să periclitizeze stabilitatea viitoarelor construcții.

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

- Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile de mai sus



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



construcțiile și amenajările care au drept scop protecția și întreținerea rețelelor de utilități publice.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zonele funcționale „L2a” și „M1b”.**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.

- Clădirile vor fi la minim 23 m față de axul străzii Fermelor.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:

a) 20,0 m față de limita de proprietate de la Nord;

b) 3,0 m față de limita de proprietate de la Sud.

- Clădirile vor fi la minim 10 m față de limita de proprietate adiacentă străzii Băncii.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m, asigurându-se respectarea prevederilor ordinului ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu privire la durata minimă de însorire a camerelor de locuit. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 4,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.





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



- Este permisă modificarea acceselor sau realizarea unor noi accese din drumul public, în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Piatra Neamț.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.

- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:

- o investitorul/proprietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- o investitorul/proprietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
- o investitorul/proprietarul se obligă să construiască noi rețele.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Piatra Neamț.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua publică de canalizare.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri ori vor fi realizate îngropat.

- Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.





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



- latura cea mai mică de minimum 10 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 15 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - suprafața minimă a parcelei de 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - au acces cu lățime de minim 4 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.
- Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

### **L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism. Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelei, în afara circulației publice.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 10 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - Împrejmuiri cu panouri opace, cu înălțimea soclului de maxim 30 cm, înălțime minimă totală de 2,00 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către proprietăți private;
  - Împrejmuiri cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către domeniul public sau domeniul privat al municipiului.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea materialelor translucide (polycarbonat, etc.) la realizarea împrejmuirilor.

### **M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 5 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:



WWW.ARHITECT3D.RO

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



- Împrejmuiri cu panouri opace, cu înălțimea soclului de maxim 30 cm, înălțime minimă totală de 2,00 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către proprietăți private;
- Împrejmuiri cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către domeniul public sau domeniul privat al municipiului.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la realizarea împrejmuirilor.

### **V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale**

- Vor fi dimensionate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor specifice subzonelor „L2a” și „M1b”.
- Spațiile verzi amenajate se vor planta cu gazon și cu minim un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup> de spațiu verde;
- Se vor respecta prevederile legii 24 /2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, respectiv a RLSV actualizat, aprobat prin HCL nr. 156/2018.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă:

- **L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate;**
- **M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E;**
- **T1 – subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare;**
- **V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P – P+2E+M situate în afara zonei protejate**

- **Utilizări admise**
  - Locuințe colective cu regim de înălțime mic (S+P+2E+M)
  - Mobilier urban;
  - Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
  - Circulații și parcuri – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
  - Locuri de joacă pentru copii;
  - Spații verzi amenajate.
- **Utilizări admise cu condiționări**
  - Activitățile actuale sunt permise în continuare;
  - Funcțiuni comerciale, alimentație publică și cabinete pentru servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 m<sup>2</sup> ADC, și să nu genereze transporturi grele;
  - Amplasarea de firme luminoase sau simple, doar dacă sunt montate pe fațadele clădirilor și doar la nivelul parterului;



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



- Garaje și anexe cu condiția ca finisajele și stilul arhitectural să fie armonizat cu clădirea principală;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic sau în afara spațiului public.
- **Utilizări interzise**
- Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent și de stilul arhitectural general adoptat. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale.

Culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, negru sau nuanțe de gri, maro, verde, ocru, etc.). Se interzice folosirea culorilor saturate sau stridente.

Se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejmuiri, copertine sau alte elemente de construcție, cu excepția sticlei sablate (mată) care este permisă pentru orice utilizare.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Regimul de înălțime maxim admis** =  $S(D)+P+2E+M$ ;

Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

- **Înălțimea maximă admisă** = 13,50 m (la ultimul atic retras/coamă)

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**POT maxim admis = 40 %**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim admis = 1,20**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

**M1b – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E**

- **Utilizări admise**

- Construcții pentru instituții publice și servicii (instituții, comerț, servicii profesionale, etc.).
- Construcții de locuințe individuale, amplasate izolat, cuplate sau înșiruite;
- Elemente pentru publicitate și semnalizare comercială (totem, panouri publicitare, etc.);





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



- Mobilier urban;
- Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- Circulații și parcuri – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi amenajate.

- **Utilizări admise cu condiționări**

- Activitățile actuale sunt permise în continuare;
- Funcțiuni comerciale, alimentație publică și cabinete pentru servicii profesionale în incinta clădirilor de locuințe cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 m<sup>2</sup> ADC;
- Garaje și anexe cu condiția ca finisajele și stilul arhitectural să fie armonizat cu clădirea principală;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.

- **Utilizări interzise**

- Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent și de stilul arhitectural general adoptat. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale.

Culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, negru sau nuanțe de gri, maro, verde, ocru, etc.). Se interzice folosirea culorilor saturate sau stridente.

Se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejurimi, copertine sau alte elemente de construcție, cu excepția sticlei sablate (mată) care este permisă pentru orice utilizare.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Regimul de înălțime maxim admis** = S(D)+P+2E;
- **Înălțimea maximă admisă** = 12,50 m (la ultimul atic retras/coamă).

Nu sunt permise mansardele la clădiri nici din faza de proiectare inițială nici ulterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor, prin mansardare sau schimbare de destinație a podurilor și transformare a acestora în spații utile.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**POT maxim admis = 70 %**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim admis = 2,40**





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



Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

**T1 – subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare**

- **Utilizări admise**
  - Căi de comunicație rutieră;
  - Circulații și parcări – accese pe proprietate, alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;
- **Utilizări admise cu condiționări**
  - Mobilier urban cu condiția să nu pună în pericol siguranța circulației;
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.
- **Utilizări interzise**
  - Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.
- **Aspectul exterior al clădirilor**  
Nu este cazul.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**  
Nu este cazul.
- **Regimul de înălțime maxim admis**  
Nu este cazul.
- **Înălțimea maximă admisă**  
Nu este cazul.
- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**  
Nu este cazul.

**V1 – spații verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale**

- **Utilizări admise**
  - Spații verzi amenajate;
  - Locuri de joacă pentru copii;
  - Circulații – alei pietonale, trotuare.
- **Utilizări admise cu condiționări**
  - Mobilier urban cu condiția să nu pună în pericol siguranța utilizatorilor și să fie asigurat accesul la fațadele construcțiilor învecinate pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență, în conformitate cu reglementările în vigoare la data autorizării;
  - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării în subteran a componentelor pentru care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic.
- **Utilizări interzise**
  - Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor permise în mod expres la punctele de mai sus.
- **Aspectul exterior al clădirilor**  
Nu este cazul.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**  
Nu este cazul.
- **Regimul de înălțime maxim admis**



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



Nu este cazul.

- **Înălțimea maximă admisă**

Nu este cazul.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

Nu este cazul.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, amplasamentul studiat se află în UTR 9 – PIETRICICA – cu funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, sub-zona „L1c – cu locuințe individuale mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului și sub-zona „M1b – zonă mixtă, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>”. Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul periferic-urban și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare acest caracter al zonei și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit creșterea potențialului locativ și mărirea randamentului în exploatare a terenului studiat.

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea