



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

- PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU (P+1E) CU BIROU LA PARTER, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN

Inițiator PUZ :	S.C. LOREMI COM S.R.L.
Amplasament :	str. Titu Maiorescu nr. 3B, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Elaborator PUZ :	S.C. ARHITECT 3D S.R.L.
Faza :	P.U.Z.
Data :	noiembrie 2021



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



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: **498-53/2021**
Denumire proiect: **PUZ pentru „Construire locuință de serviciu (P+1E) cu birou la parter, Racorduri la utilități, Împrejmuire teren”**
Amplasament : **str. Titu Maiorescu nr. 3B, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C. LOREMI COM 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 NEAMT
J27/1524/2004
RO 16911024
CAPITAL SOCIAL - 200RON
TEL/FAX - 0333/401230
CIUREA@ARHITECT3D.RO



BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: **498-53/2021**
Denumire proiect: **PUZ pentru „Construire locuință de serviciu (P+1E) cu birou la parter, Racorduri la utilități, Împrejmuire teren”**
Amplasament : **str. Titu Maiorescu nr. 3B, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C. LOREMI COM 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
U1 – Încadrarea în teritoriu PUG – UTR 1
U2 – Situația existentă
U3 – Reglementări urbanistice – ZONIFICARE
U4 – Reglementări - ECHIPARE EDILITARĂ
U5 – Proprietatea asupra terenurilor
U6 – Mobilare Urbană - Concept



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 locuință de serviciu (P+1E) cu birou la parter, Racorduri la utilități, Împrejmuire teren”**
- Amplasament: **str. Titu Maiorescu nr. 3B, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
- Inițiator: **S.C. LOREMI COM S.R.L.**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **498-53/2021**
- Data elaborării: **noiembrie 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 amplasamentului, urmărindu-se totodată reglementarea urbanistică a acestuia.

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;
- stabilirea zonei edificabile pe amplasament;
- stabilirea distanțelor minime a amplasării construcțiilor a față de limitele de proprietate;
- stabilirea regimului de înălțime maxim admis;
- organizarea circulațiilor în cadrul parcelei și a legăturii cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Zona studiată este adiacentă este accesibilă din strada Uzinei și din strada Titu Maiorescu. În „Planul de Mobilitate Urbană Durabilă” a municipiului Piatra Neamț (PMUD) a fost prevăzută reconfigurarea inelului rutier central. Pentru strada Titu Maiorescu reconfigurarea a însemnat transformarea acesteia în stradă cu sens unic, lucru deja realizat. Pentru viitorul apropiat în PMUD nu sunt prevăzute alte intervenții în zona studiată.

Terenul studiat este amplasat în UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – cu funcțiunea dominantă de instituții, servicii publice de interes general și rezidențială, subzona CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe. Folosința actuală a amplasamentului este de teren curți construcții.

Prin prezenta documentație este propusă reglementarea funcțiunii ansamblului în subzona „CA2 – subzonă centrală cu funcțiuni complexe”, subzona „T1 – subzonă căilor de comunicații rutiere, parcaje - existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform legilor în vigoare” și subzona „V1 – subzona cu spații verzi existente, fâșii plantate propuse”.

1.3. Surse documentare

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

- Studiu topografic realizat de ing. Husaru Ioan;
- Studiu geotehnic realizat de S.C. GEO PROIECT S.R.L., Piatra Neamț;



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



- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3d S.R.L., Piatra Neamț;
 - **Alte documente:**
- Certificat de Urbanism nr. 721 din 13.08.2021 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț;
- Extras de carte funciară de informare pentru parcela studiată;
- 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. Fondul construit existent în imediata vecinătate este compus din blocuri de locuințe, lăcașuri de cult și spații comerciale. Zona amplasamentului, în evoluția urbană a municipiului, a suferit o transformare din zonă industrială în zonă pentru comerț și servicii, fapt care se poate observa prin funcțiunea construcțiilor noi din partea de sud-est a terenului.

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

Caracterul general al zonei este dat de o combinație de clădiri formată din locuințe colective, clădiri de cult, și spații comerciale de diferite tipuri (spații comerciale la parterul blocului). Construcțiile din zona studiată sunt în stare bună. Zona nu are un caracter arhitectural dominant, fiecare construcție având aspectul dictat de funcțiune, iar amplasarea în cadrul localității o situează la granița dintre o zonă dominată de blocuri de locuințe cu P+4E și o fostă zonă industrială care se dezvoltă și este transformată în zonă de comerț și servicii, context peste care se suprapune și prezența lăcașurilor de cult menționate mai sus. Aceste caracteristici dau zonei un aspect eterogen, tranzițional. Rețeaua stradală este dominată de strada Titu Maiorescu, aceasta fiind o stradă cu sens unic care face legătura între principalele artere de circulație din zonă, Bulevardul Decebal la Nord-Est către strada Bistriței la Sud-Vest.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se află în partea centrală a municipiului. Recenta revitalizare a zonei, prin construcția unor centre comerciale și spații pentru birouri și servicii generează pentru zona studiată o oportunitate de dezvoltare, datorită traficului pietonal ridicat pe care acestea îl atrag. Astfel sunt favorizate atât activități comerciale și servicii, cât și activități de cazare sau locuire permanentă, proximitatea față de centrele comerciale fiind un avantaj în oricare caz.

2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Terenul cu numărul cadastral 68655, proprietate privată a inițiatorului prezentului PUZ conform informațiilor din extrasul de carte funciară nr 68655, este amplasat în intravilan, în centrul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț.

Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 1 – ZONA CENTRALĂ – cu funcțiunea dominantă de instituții, servicii publice de interes general și rezidențială, **subzona CA2** – subzonă centrală cu funcțiuni complexe.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord-Est - domeniu public;
- Sud-Est - imobile NC 56611, NC 67253 (Kaufland) și NC 58204;
- Sud-Vest - domeniu public și imobil NC 50584 (biserica Lipovenească);
- Nord-Vest - Domeniu public.



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



- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Conectivitatea rutieră cu restul localității este bună. Zona este echipată edilitar. Instituțiile publice se află în apropiere, amplasamentul situându-se în zona centrală a municipiului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relief**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita Sud-Estică a Munților Stănișoara.

În partea de Est a localității Piatra Neamț se afla muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absolută și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și NE.

Muntele Pietricica este despărțit de muntele Cozla prin valea pârâului Cuejdiu.

- **Geologia**

Zona amplasamentului aparține zonei flișului Carpaților Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externă a geosinclinalului carpatic, unitate structurală care își începe sedimentarea din Cretacic și continuă până în Miocen.

- **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare (cf. P100-1/2013) $a_g = 0,25 g$;
- perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7 s$;
- adâncimea de îngheț (cf. STAS 6054/77) este de 1,00 m de la CTN.

- **Hidrologia**

Din punct de vedere hidrogeologic, zona studiată se află în bazinul hidrografic al râului Bistrița, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrița XII.1.053.00.00.00.0.

- **Apele subterane**

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost întâlnit în investigațiile executate la adâncimea de 5,50 m.

- **Caracteristici climatice**

Din punct de vedere climatic amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin:

- sectorul de provincie climatică cu *influență baltică / de ariditate*;
- regiunea climatică de *munți joși și mijlocii / de dealuri și podișuri*;
- domeniu topo-climatic de *pădure și pajiști montane / de pădure și pajiști deluroase*;
- topo-climat principal de *depresiune și culoare depresionare / de versant adăpostit față de circulația de vest*.

Temperatura medie anuală este de $8,2^{\circ} C$.

Precipitațiile multianuale sunt de 545 mm.

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

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

2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Titu Maiorescu în partea de Nord-Est a proprietății și la strada Uzinei prin partea de Sud-Vest. În ambele cazuri accesul este facilitat prin drumuri de acces pietruite.

Trotuarele existente la limita amplasamentului sunt degradate și nu sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă este relativ redus, strada Titu Maiorescu fiind o stradă de legătură între arterele principale de circulație care se regăsesc în zonă.



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



2.5 Ocuparea terenurilor

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

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe colective P+4E. Către Nord-Est și către Sud-Est există două locașuri de cult. Către Sud-Est se mai află o locuință unifamilială pe parter.

- **Relaționări între funcțiuni:**

Din punct de vedere funcțional zona este una eterogenă, în vecinătate regăsindu-se clădiri de locuințe colective P+4E alături de clădiri cu funcțiune comercială, prestări servicii și activități de cult. În zonă nu există construcții cu funcțiuni de producție.

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

Zona amplasamentului poate fi considerată ca intens construită din punct de vedere al densității clădirilor. Construcțiile cele mai noi sunt clădiri comerciale și religioase, funcțiuni care atrag trafic pietonal intens în zonă.

Terenul studiat este liber de construcții, are suprafața de 1387 m² iar categoria de folosință actuală este de „curți construcții”.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe colective, clădiri pentru comerț și locașuri de cult, aflate în stare bună din punct de vedere structural.

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

Terenul studiat se află la aproximativ 750 m față de centrul orașului (Parcul Tineretului), către Sud-Vest. Funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt accesibile prin intermediul străzii Titu Maiorescu. Către Est există un hypermarket iar către vest, sunt farmacii, supermarket, magazine cu articole de uz casnic și o piață agroalimentară.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de zonele dintre blocurile de locuințe. Acestea sunt întreținute corespunzător având aspect îngrijit. Pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate.

- **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 amplasamentul studiat.

- **Principalele disfuncționalități**

- a) STAREA STRĂZILOR

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- b) PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- c) INTERSECȚII CONFLICTUALE

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- d) STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- e) STAREA FONDULUI CONSTRUIT

- nu este cazul pentru zona reglementată;

- f) OCUPAREA TERENULUI

- nu este cazul, amplasamentul este liber de construcții;

- g) CONDIȚII GRELE DE FUNDARE

- nu este cazul, tipul de pământ identificat pentru stratul de fundare se încadrează la condițiile de terenuri medii;

- h) NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE

- nu este cazul, nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost întâlnit în investigațiile executate la adâncimea de 5,50 m;



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



i) RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

- nu este cazul pentru zona reglementată;

j) SURSE DE POLUARE

- emisii de praf datorită traficului auto pe terenul neamenajat;

2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică, și telecomunicații, acestea fiind situate atât la strada Titu Maiorescu cât și la strada Uzinei.

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se va înființa o platformă menajeră pentru colectarea selectivă a acestora.

2.7 Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Zona studiată este puternic antropizată, elementele naturale regăsindu-se sub formă de spații verzi interstițiale.

Construcțiile existente în vecinătate cât și cea propusă realizează o relație de echilibru. Construcția propusă nu va degrada în nici un fel integritatea cadrului natural existent, 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. Pe amplasamentul studiat există un stâlp din beton care susține un corp de iluminat public și cabluri pentru telecomunicații dispuse aerian.

- **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 zona terenului studiat.

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.



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



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 utilizatori ai clădirii propuse.

Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura legală. Eventualele observații sau obiecții se vor depune la sediul Primăriei mun. 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. 721 din 13.08.2021 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț, Planul Urbanistic General a Municipiului Piatra Neamț, aprobat prin H.C.L. Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

- terenul este situat în UTR 1 cu funcțiunea dominantă instituții, servicii publice de interes general și rezidențială, sub-zona centrală CA2 cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

- utilizări admise: funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri, sedii de companii și firme, în construcții specializate pentru birouri; servicii financiar bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare-informare; biblioteci, instituții publice, unități de învățământ și unități pentru sănătate; poștă și telecomunicații; edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri, expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, colective, personale; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; cazino, cinema; centre de recreere și sport; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros; locuințe cu partiu special având incluse și spații pentru profesii libere; parcaje multietajate.

- utilizări admise cu condiționări: se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice, etc.; se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri.

- utilizări interzise: se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice



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



natură; depozite en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; stații de întreținere auto; spălătorii chimice; platforme de precollectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- categoria de folosință a terenului este de curți construcții.

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. 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 din strada Titu Maiorescu și din strada Uzinei, prin intermediul a câte unui drum de acces.

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.

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.

În cadrul prezentei documentații se propune reglementarea funcțiunii amplasamentului studiat în următoarele subzone:

- **CA2** — „subzonă centrală cu funcțiuni complexe”;
- **T1** — „subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje — existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare”;
- **V1** — „spații verzi existente, fâșii plantate propuse, după caz”.

• Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Suprafață existentă (m ²)	%	Suprafață propusă (m ²)	%
- Suprafață teren viran	1387	100	-	-
- Suprafață construibilă	-	-	555	40,00
- Suprafață circulații - alei, platforme (T1)	-	-	554	40,00
- Suprafață spații verzi / plantate (V1)	-	-	278	20,00
TOTAL	1387	100	1387	100



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



- **Indici urbanistici**

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1,2

H_{max.} admis = 12,00 m la atic/cornișă (de la CTA).

- **Regim de înălțime maxim admis**

= S+P+1E+M

- **Retragere față de limitele de proprietate:**

- față de limita de proprietate de la Sud-Vest:

= 5,00 m la zona Biserica Lipovenească;

= 15,00 m față de blocul F37.

- față de limita de proprietate de la Nord-Vest, Nord-Est și Sud-Est:

= 3,00 m;

= 21,15 m față de blocul L4.

Distanța între clădiri va mai mare sau egală decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 3,50 m. Dacă distanța dintre clădiri este mai mică sau egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin 3,50 m, se va întocmi studiu de însorire prin care se va evidenția respectarea prevederilor legale referitoare la durata minimă de însorire a încăperilor de locuit. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Estimare spații de parcare:

Total număr de locuri de parcare estimat: 5 locuri.

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.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor sanitari noi propuși în imobil se va realiza un tronson de conductă de alimentare cu apă din conductă PEHD 32, cu racordarea la rețeaua stradală de pe strada Titu Maiorescu. Conducta se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț și se va monta înglobat în strat de nisip 15 cm sub și 15 cm deasupra conductei.

Contorizarea consumului de apă se va realiza individual prin intermediul unui apometru montat în căminul apometru propus în incinta amplasamentului studiat.

- **Canalizare**

În zona amplasamentului există rețea de canalizare menajeră funcțională ce deservește imobilele existente. Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilul propus se va realiza prin intermediul unui racord la rețeaua existentă pe strada Titu Maiorescu, racord realizat din conductă PVC160x4,0, Sn4, montată îngropat sub adâncimea de îngheț și înglobată în strat de nisip.

Apele pluviale de pe clădirea propusă vor fi deversate printr-un sistem de jgheaburi și burlane în spațiile verzi.

- **Alimentare cu energie electrică**

Construcțiile propuse se vor alimenta de la rețeaua electrică existentă în zonă. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.



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



- **Telecomunicații**

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

- **Alimentare cu căldură**

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

- **Alimentarea cu gaze naturale**

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

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Se va înființa pe amplasament o platforma menajeră poziționată cu respectarea prevederilor Ord.M.S. nr. 119 /2014 cu modificările și completările ulterioare, unde deșeurile vor fi colectate 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**

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.

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 propriu-zise 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.



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



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 funcționează 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 nord-estul și sud-vestul amplasamentului.

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

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații și este liber de sarcini.

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 ale carosabile și pietonale conform necesităților.

Considerăm 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



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



– Volumul 2 –

PLAN URBANISTIC ZONAL

- PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ DE SERVICIU (P+1E) CU BIROU LA PARTER, RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN

Inițiator PUZ :	S.C. LOREMI COM S.R.L.
Amplasament :	str. Uzinei nr. 5 și str. Titu Maiorescu f.n., mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Elaborator PUZ :	S.C. ARHITECT 3D S.R.L.
Faza :	P.U.Z.
Data :	noiembrie 2021



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



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: 498-53/2021
Denumire proiect: PUZ pentru „Construire locuință de serviciu (P+1E) cu birou la parter, Racorduri la utilități, Împrejmuire teren”
Amplasament : str. Uzinei nr. 5 și str. Titu Maiorescu f.n., mun. Piatra Neamț, jud. Neamț
Faza proiect: P.U.Z.
Inițiator PUZ: S.C. LOREMI COM 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



– 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 reglementarea funcțiunii amplasamentului în subzona **„CA2 – subzonă centrală cu funcțiuni complexe”**, subzona **„T1 – subzonă căilor de comunicații rutiere, parcaje - existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform legilor în vigoare”** și subzona **„V1 – subzona cu spații verzi existente, fâșii plantate propuse”**.

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. 721 din 13.08.2021 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” - 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 nr. 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- 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;



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



- 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. 721 din 13.08.2021 eliberat de Primăria mun. Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 33 din 28.10.2021 eliberat de Primăria mun. Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 721 din 13.08.2021 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 reglementate.

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 U3 - „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**

Nu este cazul.

• **Suprafețe împădurite:**

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

• **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.



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



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 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

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 pericliteze 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 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 doar pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat cf. 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.



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



- 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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 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.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:
 - a) 5,0 m față de limita de proprietate de la Sud-Vest în zona Bisericii Lipovenești;
 - b) 15,0 m față de blocul F37;
 - c) 3,0 m față de limitele de proprietate de la Nord-Vest, Nord-Est și Sud-Est;
 - d) 21,5 m față de blocul L4 sc. D de pe strada Burebista.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va mai mare sau egală decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 3,50 m. Dacă distanța dintre clădiri este mai mică sau egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin 3,50 m, se va întocmi studiu de însoțire prin care se va evidenția respectarea prevederilor legale referitoare la durată minimă de însoțire a încăperilor de locuit. 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. 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 7,0 m, să permită intervenția autospecialelor în caz de urgență.
- 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.
- 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.
- 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

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



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



- 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 bransare 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 bransament 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

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.;
 - o latura cea mai mică de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - o suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - o au acces cu lățime de minim 3,0 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 împrejurimi

- 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 pentru utilizatorii permanenți/angajați la care se adaugă 5% locuri de parcare pentru vizitatori. Staționarea autovehiculelor este permisă doar în interiorul parcelei, în afara circulației publice.



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



- 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 20 % din aria imobilului pe care vor fi amplasate construcțiile.

- Spațiile verzi amenajate se vor planta cu minim un arbore la fiecare 100 m² 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 Piatra Neamț nr. 156 / 2018.

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- o Împrejurimi cu panouri opace, cu înălțimea soclului de maxim 50 cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către proprietăți private;
- o Împrejurimi cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime maximă totală de 1,80 m, către domeniul public sau domeniul privat al municipiului.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

- **CA2 – subzonă centrală cu funcțiuni complexe;**
- **T1 – subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje – existente și propuse, propuneri de remodelare urbană, realizare accese carosabile, parcaje de reședință și de serviciu necesare conform normelor în vigoare;**
- **V1 – spații verzi existente, fâșii plantate propuse, după caz.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CA2 – subzonă centrală cu funcțiuni complexe

Funcțiunile prevăzute pentru amplasamentul se încadrează în următoarele subunități funcționale:

- L – locuirea ;
- IS – instituții și servicii;
- C – căi de comunicație;
- SP – spații plantate;
- TE – echipare edilitară.

• **Utilizări admise**

- Activitățile actuale sunt permise în continuare;
- Locuințe individuale, colective, semi-colective și de serviciu;
- Locuințe cu partiu special având incluse și spații pentru profesii libere;
- Activități asociative diverse;
- Servicii profesionale, colective, personale;
- Sedii de companii și firme, în construcții specializate pentru birouri;
- Mobilier urban;
- Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- Circulații și parcuri – alei carosabile, semi-carosabile și pietonale;



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



- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi amenajate.
- **Utilizări admise cu condiționări**
- Funcțiuni comerciale, alimentație publică și cabinete pentru servicii profesionale cu condiția ca funcționarea acestora să nu genereze transporturi grele;
- Amplasarea de firme luminoase sau simple, doar dacă sunt montate pe fațadele clădirilor și doar la nivelul parterului;
- 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**
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refofosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **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 funcțiunii clădirii. 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 (polycarbonat, 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+P+1E+M;
- **Înălțimea maximă admisă la atic/cornișă** = 12,00 m de la CTA.



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



- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**
 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
POT maxim admis = 40 %
 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT maxim admis = 1,20

Aceste reglementări se va respecta 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 de pe amplasament 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.
- **Aspectul exterior al clădirilor**
Nu este cazul.



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



- **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.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, amplasamentul studiat se află în UTR 1 cu funcțiunea dominantă instituției, servicii publice de interes general și rezidențială, sub-zona centrală CA2 cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

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 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 mărirea randamentului în exploatare a terenului studiat.

Întocmit,
 arh. Ionel Ciurea