



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

- PUZ -

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES SI PARCARE,
BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI SCHIMBARE
PARTIALA SUBZONA M1A IN M1B**

Inițiator PUZ : **EUROFIDEX CAPITAL SRL**
Amplasament : **str. Mihai Stamin nr. 3, Piatra Neamt**
Elaborator PUZ : **SC ARHITECT 3D SRL**
Faza : **P.U.Z.**
Data : **mai 2023**



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.: 565-115/2023

Denumire proiect: PUZ pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES SI
PARCARE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI
SCHIMBARE PARTIALA SUBZONA M1A IN M1B

”

Amplasament : str. Mihai Stamatina nr. 3 Piatra Neamt

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: EUROFIDEX CAPITAL SRL

Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil rețea edilitare: ing. Sebastian Lupascu _____

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea _____



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



BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: 565-115/2023

Denumire proiect: PUZ pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES SI
PARCARE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI
SCHIMBARE PARTIALA SUBZONA M1A IN M1B

”

Amplasament : str. Mihai Stamatina nr. 3 Piatra Neamt

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: EUROFIDEX CAPITAL SRL

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 8

U2 – Situația existentă

U3 – Reglementări urbanistice

U4 – Proprietatea asupra terenurilor

U5 – Reglementări urbanistice – Mobilare urbană

E1 – Reglementări – Echipare edilitară



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



– Volumul 1 –

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Elaborare PUZ pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, amenajare acces si parcare, bransamente la utilitati, imprejmuire si schimbare partiala subzona M1a in M1b”**
- Amplasament: **str. Mihai Stamatina nr. 3 , Piatra Neamt**
- Inițiator: **EUROFIDEX CAPITAL SRL**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **565-115/2023**
- Data elaborării: **MAI 2023**

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.

La solicitarea beneficiarului, terenul cu NC 52387 în suprafață de 16896.00mp, situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării de locuințe colective, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă și schimbarea parțială a funcțiunii din M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte) în M1b (subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E).

1.3. Surse documentare

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

- Studiu topografic realizat de ing. Constantin Cosmin DETOT;
- Studiu geotehnic realizat de ALCROTRADE SRL
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;



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



- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 374 din 10,05,2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c EUROFIDEX CAPITAL s.r.l.;
- Plan cadastral al parcelei ce compune 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 inițiatorii 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 și colective, 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 sud există construit un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+8^E iar către est un ansamblu de locuințe S+P+4^E+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 mari 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 Mihai Stamin (în apropierea strazii Mihai Viteazu), aceasta fiind principala arteră de circulație din zonă respectiv strada Constantin Brancoveanu.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcelele studiate se află în partea de est a municipiului, în partea de est a acesteia, zona fiind separată de centrul orașului de Muntele Cozla. 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 8-funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona L1c locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite.

- **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 amplasamente se poate realiza din strada Mihai Stamin și din strada Constantin Brancoveanu.



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 imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuință colectivă. Acestea se află către sud însă parcelele pe care sunt amplasate sunt separate de strada Mihai Stamin.

2.3 Elemente ale cadrului natural

• **Relieful**

- amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpaților Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stanisoara. În partea de E a localității Piatra Neamț se află 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 relativ îngustă a paraului Cuejdii
- *amplasamentul studiat are o pantă descrescătoare de la sud spre nord.*

• **Geologia**

Zona amplasamentului - suntem situați în zona flisului Carpaților Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externă a geosinclinalului carpatic, unitate structurală care și începe sedimentarea din Cretacic și continuă până în Miocen. Depozitele sedimentare ale regiunii aparțin, ca vârstă, Eocenului, Oligocenului și Miocenului. Sedimentele Oligocene din această zonă au o grosime totală de circa 120-150 m și sunt dispuse în continuitate de sedimentare peste cele Eocene și prezintă schimbări litologice, atât pe verticală cât și pe orizontală. Elementul litologic cel mai caracteristic al Oligocenului îl constituie menilitele, marnele brune bituminoase și sisturile disodilice. Se separă, de jos în sus, următoarele orizonturi:

Orizontul menilitelor inferioare

Acest orizont formează baza Oligocenului și este alcătuit din roci silicioase ce se prezintă în straturi centimetrice repetate, cu o grosime ce variază între 2-10 m. Menilitele se asociază cu disodile, orizontul cuprinzând spre baza argile cenușii și chiar marne cafenii.

- Orizontul marnelor brune bituminoase. Acest orizont este mult dezvoltat, atât ca grosime (25-30 m), cât și ca extindere, putându-se urmări sub formă de benzi continue, orientate NS. Este cel mai constant și caracteristic orizont litologic din Oligocen, fiind folosit drept orizont reper pentru corelare. Macroscopic, se prezintă ca o rocă dură, fină, de culoare brună, cu structură masivă, textură sistuoasă și spartură concoidală și neregulată. Acest orizont reapare în sisturile disodilice inferioare sub formă unor lentile de grosimi și lungimi diferite, ce trec lateral în disodile.

- Orizontul sisturilor disodilice inferioare. Urmează în continuitate de sedimentare peste marnele brune și, spre deosebire de celelalte depozite Oligocene, are cea mai mare grosime (50-60 m). Disodilele sunt sistuoase, fine, de culoare cenușie sau brună, uneori grezoase, nisipoase. În masa lor se observă frecvent lentile conglomeratice, de fapt disodile cu elemente diseminate de sisturi verzi, slab consolidate. Ele se interstratifică des cu gresii de Kliwa, în bancuri frecvent decimetrice, mai rar de 1-2 m grosime.

- Orizontul gresiei de Kliwa. Acest orizont substituie treptat sisturile disodilice, care rămân doar ca intercalatii centimetrice, subordonate. Gresia de Kliwa se prezintă ca o gresie silicioasă, cu bob fin, de culoare alb-ruginie. Se observă dezvoltări lenticulare de conglomerate și breccii cu elemente de sisturi verzi, în grosime de câțiva metri. Trecerea la conglomerate se face prin intermediul unor gresii mai grosiere, care au diseminate elemente de sisturi verzi. Grosimea orizontului respectiv nu este uniformă pe longitudinală, variind foarte mult, între 15-80 m.

- Orizontul disodilelor și menilitelor superioare. Având grosime de 5-15 m, nu se deosebește de cel al disodilelor inferioare. În aceste disodile apar intercalatii foarte reduse de menilite și diseminatii de roci verzi. Nivelul cu menilite superioare nu poate fi urmărit cu ușurință, deoarece în zonă lipsesc depozitele mai noi decât ele. Se observă, totuși, unele



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



aparitii de menilite de 1-4 m, cu pozitie superioara gresiei de Kliwa, in Pietricica si Cozla. Orizontul respectiv apare foarte bine individualizat, in schimb, in muntele Cernegura (paraul Stirbosu).

- **Seismicitatea și caracteristicile de îngheț**

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare (cf. P100-1/2013) $a_g = 0,25 \text{ g}$;
- perioada de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7 \text{ s}$;
- 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**

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost intalnit in investigatiile executate pana la adancimea de 14,00 m (izolat apar infiltratii slabe).

- **Clima**

Din punct de vedere climatic amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de $+7^\circ \text{ C}$, cu media minimă în luna ianuarie de -3° C și maximă în luna iulie de $+18^\circ \text{ C}$, 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 Mihai Stamatina în partea de sud a proprietăților și la strada Constantin Brancoveanu prin partea de Est. Strada Mihai Stamatina are lățimea de aproximativ 6.30 m fiind asfaltata la fel si strada Constantin Brancoveanu.

Trotuarele sunt degradate și nu sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă nu este intens, strada Mihai Stamatina nefiind arteră de circulație principală.

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe unifamiliale și colective. Către est există construit un ansamblu de locuințe colective pe aceeași parte a străzii. Pe partea opusă a străzii este existent un cartier de locuințe colective, unități de alimentație publică.

- **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.



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



- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe unifamiliale și colective, 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 prin intermediul străzii Mihai Viteazu, către sud.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de fâșiile rezervate pentru verdeață care separă strada Mihai Stamin 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. Mihai Stamin necesită operații de întreținere și modernizare;
- str. C-tin Brincoveanu 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 Mihai Stamin.

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**



STR. LILIAÇULUI 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 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.

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.



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



3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificat de Urbanism nr. 374 din 10.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c EUROFIDEX CAPITAL s.r.l., prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

Terenul este încadrat în UTR 8 funcțiunea dominantă rezidențială, subzona M1a subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de **P+4^E - P+10^E**, cu accente mai înalte.

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de **30%** din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
se admit extinderi ale spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe pe domeniul municipiului cu condiția respectării distanțelor dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale străzilor și menținerii lățimii trotuarelor de minim 3,0m.
- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **50 metri** de institutiile de învățământ;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim **30 %** din ADC;
- toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități industriale și prestări servicii poluante;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
- depozitare en gros;
- stații de reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor de distribuție carburanți;



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



- curățătorii chimice cu excepția celor ecologice;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile;
 - 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;
 - 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;

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.

Accesul carosabil și pietonal, la imobilul înscris în CF nr. 52387 respecta prevederile din anexa 4 la HGR nr. 525/1996, fiind necesar acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Drumul de acces din strada Mihai Stamin, va fi realizat cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 2x3,5m și trotuare pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m, racordarea acestuia la rețeaua stradală a municipiului, va respecta „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane”, aprobate prin ordinul nr. 49/1998.

Drumul de acces din strada Constantin Brancoveanu, va fi realizat cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 2x3,0m și trotuare pe ambele părți, cu lățimea de min 1.00m, racordarea acestuia la rețeaua stradală a municipiului, va respecta „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane”, aprobate prin ordinul nr. 49/1998.

Trotuarele asigură continuitatea circulației pietonale în incintă, din zona construcțiilor propuse spre parcaje și platforme de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

Locurile de parcare pentru fiecare imobil sunt amenajate pe terenul proprietate, în funcție de numărul de apartamente, respectiv suprafața spațiilor comerciale, dimensionate conform RLU aferent PUG, aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019-Anexa nr. 3. Aprovizionarea spațiilor comerciale se va realiza cu autoutilitare cu capacitate maximă de 3 to, în afara orelor de funcționare, folosindu-se locurile de parcare alocate pentru clienții spațiului comercial aferent. În incintă sunt proiectate a fi realizate parcări amplasate la parterul blocurilor de locuințe și parcări amplasate pe platformele adiacente căilor de acces din incintă, dispuse perpendicular sau longitudinal căilor de acces.

Conform „Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane”, aprobate prin O.M.T. nr. 49/1998, în prezent pe zona studiată strada Mihai Stamin este strada de categoria a III-a - de legătură - preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează



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



spre strazile magistrale, având 2 benzi de circulație, cu trotuare de 1,5m, in dreptul proprietatii studiate trotuarul de pe partea stanga fiind intrerupt.

In prezent strada Constantin Brancoveanu este modernizata, cu trotuar pe partea dreapta si asigura legatura cu Aleea Ulmilor, prin strada Grigore Ureche ce are rol colector.

Conform AND 600/2010-Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, ce cuprinde principiile generale si conditii tehnice privind amenajarea intersectiilor la nivel intre toate drumurile publice precum si intre acestea si drumurile private deschise circulatiei publice, ce se aplica in cazul intersectiilor situate atat in interiorul localitatilor cat si in afara acestora, accesese rezidentiale, comerciale si industriale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

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.

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 prezentului PUZ se propune mentinerea partiala a funcțiunii a amplasamentului studiat subzona „M1a- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte si schimbării functionale parțiale din M1a în M1b - subzona mixtă având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E”.

• Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Suprafață teren existent (m ²)	%	Suprafață teren propus (m ²)	%
M1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte				
- Suprafață cu vegetație spontană	9895,00	58.44	-	-
- Suprafață construibilă	-	-	7996,00	40.00
- Suprafață circulației - alei, platforme	-	-	8658,00	45.00
- Suprafață spații verzi / plantate	-	-	2886,00	15.00
TOTAL M1a	9895	100	9895	100



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



M1b - subzona mixtă având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E				
- suprafață cu vegetație spontană	7037,00	41.56	-	-
- Suprafață construibilă	-	-	4926.00	70.00
- Suprafață circulații - alei, platforme	-	-	1759.00	25.00
- Suprafață spații verzi / plantate	-	-	352.00	5.00
	7037.00	100	7037.00	
TOTAL M1a + M1b	16932	100	16932	100

• **Indici urbanistici**

Zona „M1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte”

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 3

H_{max} admis = 21.00 m (la cornisa/atic) și 26.00 la coama (de la CTA incinta)

Regim de înălțime maxim admis = D+P+6E+E7 retras

Retragere aliniament principal = 14,00 m din axul străzii Constantin Brancoveanu și 10m față limita de proprietate dinspre str C-tin Brincoveanu. (10 m str Constantin Brancoveanu aliniament)

Retragere față de limitele de proprietate laterale:

= 5,00 m față de limita de proprietate de la Nord;

= 9,00 m față de limita de proprietate de la Vest;

= 13.40 m față de limita de proprietate de la Sud;

Retragere față de limitele de proprietate posterioare = 5,00 m față de limita de proprietate adiacentă NC 57219.

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. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizație de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative menționate mai sus.**

Parcaje: se vor asigura locuri de parcare în incinta pentru personal și platforme betonate pentru autovehiculele de transport marfa sau parcuri ocazionale, locuri de parcare pentru clienți, precum și parcuri de reședință pentru locuințele colective. Parcajele necesare se vor calcula conform anexei nr.3 la RLU.:1loc de parcare/apt. pentru apartamente cu arie utilă sub 100mp, și 2locuri de parcare / apartament pentru cele cu arie utilă peste 100mp.Pentru clădiri cu peste 6 apartamente se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor, min.1bicicletă pentru fiecare apartament.Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

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.



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



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_{max} 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 Mihai Stamin, 17 m fata de limita de proprietate.

Retragere față de limitele de proprietate laterale:

= 10,00 m față de limita de proprietate de la Est (str. Constantin Brancoveanu);

= 3,00 m față de limita de proprietate de la NORD;

= 9,00 m față de limita de proprietate de la Vest;

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,0m. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Estimare spații de parcare:

Numărul de locuri de parcare se va calcula pe baza anexei nr. 3 din PUG 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 bransarea la rețeaua stradala de alimentare cu apă de pe strada M. Stamin. 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**

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 Mihai Stamin si Constantin Brancoveanu.

Apele pluviale de pe clădirile propuse vor fi deversate printr-un sistem de jgheaburi și burlane în spatiile 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



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



hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un rezervor de retenție, fiind pompate apoi în rigola stradală. În caz contrar, apele pluviale vor curge natural în spațiile verzi.

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 la intrarea pe amplasamentul SC DANIO GRUP SRL, 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.

In zona de acces propusa pe proprietate din strada Constantin Brancoveanu, in prezent exista un stalp de iluminat public ce se propune a fi relocat 9 metri catre nord pe directia liniei electrice existente. (Cf. Aviz luxten, pct 6 – pentru modificarea instalatiei de iluminat public din zona in care se realizeaza lucrarea , beneficiarul va transmite catre SC LUXTEN LIGHTING COMPANY SA o comanda de realizare a modificarii instalatiei pe noile amplasamente , conform art. 37, alin. 7, din legea 13/2007 - cheltuielile pentru modificarea instalatiilor de transport al energiei electrice, ca urmare a racordarii de noi utilizatori sau a schimbarii caracteristicilor energetice initiale ale utilizatorilor existenti, inclusiv pentru eliberarea unor amplasamente, sunt suportate de de cel care a generat modificarea, conform reglementarilor in vigoare.)

- **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 firma autorizată.

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Se vor realiza platforme menajere (conform planșelor desenate) 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 antropic 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.



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



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.

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



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



Reglementari obligatorii: se va asigura racordarea urbanistică fluentă a subzonei noi edificabile la subzona constructiilor existente, prin solutii de continuitate a circulatiei pietonale, accese auto, parcaje și spații verzi de protecție.

Dotari de interes public: se va reglementa amplasarea dotarilor de interes public pe proprietatea beneficiarului. **Se va prevedea o zona tip parc public aferent zonei rezidențiale, dotat cu locuri de joaca pentru copii și amenajari specifice.**

Spatii verzi: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp; grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevazută cu plantații înalte;

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații.

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 partiala 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 NEAMT
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, strada Mihai Stamin, nr. 3 cu numărul cadastral 52387.

Lucrarea de față propune construirea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, bransamente la utilități, împrejmuire și schimbare parțială subzona M1a în M1b”.

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 ghidului 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;
- 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;



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



- 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 [art.11 din](#) 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

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 și drum” în „curți construcții”.

• **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.



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



- **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.

4. 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 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 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.



WWW.ARHITECT3D.RO

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



- 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.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zona funcțională „M1a”.

- 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 14.00m fata de axul strazii C-tin Brancoveanu.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:

a) **Retragere față de limitele de proprietate posterioare** = 5,00 m față de limita de proprietate adiacentă NC 57219.

b) **Retragere față de limitele de proprietate laterale:**

= 9,00 m față de limita de proprietate de la Vest;

= 13.40 m față de limita de proprietate de la Sud;

Respectarea Codului Civil privind amplasarea fata de limitele proprietatii (masurata de la limita balcoanelor / ferestrelor cu servitute de privire)

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. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizație de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative menționate mai sus.**

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. (conform anexa nr.3 PUG)

- 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



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



Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 5 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.

- a) **Retragere aliniament principal** = 23,00 m din axul străzii Mihai Stamin, 17 m fata de limita de proprietate.
- b) **Retragere față de limitele de proprietate laterale:**
 - = 10,00 m față de limita de proprietate de la Est (str. Constantin Brancoveanu);
 - = 3,00 m față de limita de proprietate de la NORD;
 - = 9,00 m față de limita de proprietate de la Vest;

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

- - terenurile echipamentelor publice și a bisericilor se vor separa cu garduri transparente de 1,8 m înălțime din care 0,3 m soclu opac, dublate de gard viu.
- - Imprejurările catre drumul public vor fi transparente de 1,80m inaltime, cu soclu din beton si gard metalic – (fier forjat, plasa sarma), iar intre proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii;
- - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

6. 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.

- 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 accesul pietonal, 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.

- Accesul pietonal (minim latime de 1.00m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.



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



7. 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/propietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
 - o investitorul/propietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
 - o investitorul/propietarul se obligă să construiască noi rețele.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate și eventualele devieri de rețele existente de a rețelelor edilitare publice se realizează 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.

8. 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.

M1a, M1b - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000,0** mp, cu un front la stradă de minim **30,0m**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele se va face având minim **500,0** mp și un front la stradă de minim **12,0m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18,0m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

M1a, M1b - pentru asigurarea coerenței cadrului construit, pe terenul liber dintre construcțiile existente se pot realiza inserția unor clădiri comerciale sau a unor accente cu clădiri înalte peste regimul de înalte al zonei pe tot traseul străzii, cu respectarea distanțelor minime față de clădirile existente și care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.



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



- o 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.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații verzi - M1a, M1b - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **0,15 m**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
 - pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, terasele utilizabile ale construcțiilor vor trebui să fie amenajate ca spații verzi, astfel: minim **75%** din terasele necirculabile și **10%** din terasele circulabile; (nu este corectă formularea)
 - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- 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.

Împrejmuiri - M1a, M1b - terenurile echipamentelor publice și a bisericilor se vor separa cu garduri transparente de **1,8 m** înălțime din care **0,3 m** soclu opac, dublate de gard viu.

- Împrejmuirile către drumul public vor fi transparente de 1,80m înălțime, cu soclu din beton și gard metalic – (fier forjat, plasa sarma), iar între proprietăți se acceptă garduri opace pentru evitarea intruziunii și protecția proprietății;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune pastrarea reglementarilor amplasamentului studiat ca zonă - **M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E**, cu accente mai înalte și reglementarea ca zonă nouă **M1b - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime P+2E**



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



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de P+4E - P+10 E, cu accente mai înalte;

• **Utilizări admise**

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

• **Utilizări admise cu condiționări**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de **30%** din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
- se admit extinderi ale spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe pe domeniul municipiului cu condiția respectării distanțelor dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale străzilor și menținerii lățimii trotuarelor de minim 3,0m.

• **Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități industriale și prestări servicii poluante;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
- depozitare en gros;
- stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți;
- curățătorii chimice cu excepția celor ecologice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



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



- 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;

• **Aspectul exterior al clădirilor**

M1a, M1b - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

M1a, M1b - **incadrarea aspectului exterior (finisaje și invelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;**

- **se accepta schimbarea invelitorilor din tigla ceramica, azbociment, cu invelitori metalice tip tigla, tabla profilata, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

• **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+6E+E7 retras;**

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

- **Înălțimea maximă admisă = 21.00 m (la cornisa/atic) și 26.00 la coama (de la CTA incinta) *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 = 3

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



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



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.);
- 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 m² 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.

• **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

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



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



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, Terenul este amplasat în intravilan, în estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform PUG, imobilele sunt încadrate în **UTR8** –Dărmănești - funcțiunea dominantă: rezidențială, **subzona M1a**- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de **P+4^E - P+10^E**, cu accente mai înalte

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