



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 -

**SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN L3 PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

Inițiator PUZ :	ANDOS COM S.R.L.
Amplasament :	str. Mihai Stamatina nr. 31, Piatra Neamt
Elaborator PUZ :	SC ARHITECT 3D SRL
Faza :	P.U.Z.
Data :	IAN. 2024



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.: 588-148/2024

Denumire proiect: **PUZ pentru „SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN L3 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE”**

Amplasament : str. Mihai Stamatina nr. 31 Piatra Neamt

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: ANDOS COM S.R.L.

Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil rețele edilitare:ing. Sebastian Lupascu _____

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.: 565-115/2023

Denumire proiect: PUZ pentru „**SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN L3 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**”

Amplasament : str. Mihai Stamatina nr. 31 Piatra Neamt

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: ANDOS COM 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



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 SCHIMBARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN L1c ÎN L3 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**
- Amplasament: **str. Mihai Stamatina nr. 31 , Piatra Neamt**
- Inițiator: **ANDOS COM SRL**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **588-148/2024**
- Data elaborării: **IAN 2024**

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 70235 în suprafață de 14464 mp și terenul cu NC 68998 în suprafața de 15000 mp, 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 parcuri și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă și schimbarea funcțiunii din L1c (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului) în L3 (subzona locuințelor colective medii (P+3E- 5E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale).

Zona studiată în P.U.Z. cuprinde pe lângă terenul propus pentru investiție, zona rezidențială adiacentă de pe latura de vest NC 55873 cu suprafața de 3 988 mp, NC 67359 cu suprafața de 6 472 mp, proprietatea SC Andos Com SRL conform condițiilor impuse prin Avizul de Oportunitate nr.54 din 20. 03.2024,

Suprafața studiată este de 39 924mp.

1.3. Surse documentare

- **Studii și proiecte elaborate anterior PUZ:**
- Studiu topografic realizat de ing. Aurel Misca;
- Studiu geotehnic realizat de ALCROTRADE SRL



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 3 D S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 91 din 09.02.2024 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c ANDOS COM s.r.l.;
- Plan cadastral al parcelelor ce compun amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru parcele ce compun terenul studiat;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către 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 vest și sud există construit câte un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime P+5^E.

- **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 zona.

- **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 M1a – subzona mixta, max P+4E – P+10E, și parțial L1c – locuințe mici cu maxim P+2E.

- **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.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuință colectivă. Acestea se află către sud și vest fiind de aceeași parte a stazii Mihai Stamin.



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



2.3 Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

- amplasamentul studiat este situat in zona Subcarpatilor Moldovei, la limita SE-ica a Muntilor Stanisoara. In partea de E a localitatii Piatra Neamt se afla muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absoluta si 270 m altitudine relativa. Are o alungire NW-SE, protejand localitatea de vanturile care bat de la N si NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ ingusta a paraului Cuejdiu

- *amplasamentul studiat are o panta descrescatoare de la sud spre nord.*

- **Geologia**

Zona amplasamentului - suntem situati in zona flisului Carpatilor Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externa a geosinclinalului carpatic, unitate structurala care-si incepe sedimentarea din Cretacic si continua pana in Miocen. Depozitele sedimentare ale regiunii apartin, ca varsta, Eocenului, Oligocenului si Miocenului. Sedimentele Oligocene din aceasta zona au o grosime totala de circa 120-150 m si sunt dispuse in continuitate de sedimentare peste cele Eocene si prezinta schimbari litologice, atat pe verticala cat si pe orizontala. Elementul litologic cel mai caracteristic al Oligocenului il constituie menilitele, marnele brune bituminoase si sisturile disodilice. Se separa, de jos in sus, urmatoarele orizonturi:

Orizontul menilitelor inferioare

Acest orizont formeaza baza Oligocenului si este alcatuit din roci silicioase ce se prezinta in strate centimetrice repetate, cu o grosime ce variaza intre 2-10 m. Menilitele se asociaza cu disodile, orizontul cuprinzand spre baza argile cenusii si chiar marne cafenii.

- Orizontul marnelor brune bituminoase. Acest orizont este mult dezvoltat, atat ca grosime (25-30 m), cat si ca extindere, putanduse urmari sub forma de benzi continuee, orientate NS. Este cel mai constant si caracteristic orizont litologic din Oligocen, fiind folosit drept orizont reper pentru corelare. Macroscopic, se prezinta ca o roca dura, fina, de culoare bruna, cu structura masiva, textura sistuoasa si spartura concoidala si neregulata. Acest orizont reapare in sisturile disodilice inferioare sub forma unor lentile de grosimi si lungimi diferite, ce trec lateral in disodile.

- Orizontul sisturilor disodilice inferioare. Urmeaza in continuitate de sedimentare peste marnele brune si, spre deosebire de celelalte depozite Oligocene, are cea mai mare grosime (50-60 m). Disodilele sunt sistuoase, fine, de culoare cenusie sau bruna, uneori grezoase, nisipoase. In masa lor se observa frecvent lentile conglomeratice, de fapt disodile cu elemente diseminate de sisturi verzi, slab consolidate. Ele se interstratifica des cu gresii de Kliwa, in bancuri frecvent decimetrice, mai rar de 1-2 m grosime.

- Orizontul gresiei de Kliwa. Acest orizont substituie treptat sisturile disodilice, care raman doar ca intercalatii centimetrice, subordonate. Gresia de Kliwa se prezinta ca o gresie silicioasa, cu bob fin, de culoare alb-ruginie. Se observa dezvoltari lenticulare de conglomerate si brecii cu elemente de sisturi verzi, in grosime de cativa metri. Trecerea la conglomerate se face prin intermediul unor gresii mai grosiere, care au diseminate elemente de sisturi verzi. Grosimea orizontului respectiv nu este uniforma pe longitudinala, variind foarte mult, intre 15-80 m.

- Orizontul disodilelor si menilitelor superioare. Avand grosime de 5-15 m, nu se deosebeste de cel al disodilelor inferioare. In aceste disodile apar intercalatii foarte reduse de menilite si diseminatii de roci verzi. Nivelul cu menilite superioare nu poate fii urmarit cu usurinta, deoarece in zona lipsesc depozitele mai noi decat ele. Se observa, totusi, unele 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 înghet**



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



- 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 6054177) este de 1,00 m de la CTN.

- **Hidrologia**

Rețeaua hidrografică a regiunii este drenată de râul Cujeștii.

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

- **Apele subterane**

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost întâlnit în investigațiile executate până la adâncimea de 14,00 m (izolat apar infiltrații slabe).

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de $+7^\circ C$, cu media minimă în luna ianuarie de $-3^\circ C$ și maximă în luna iulie de $+18^\circ C$, 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, $s_k = 2,0 kN/m^2$.

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 Mihai Stamin în partea de sud a proprietăților. Strada Mihai Stamin are lățimea de aproximativ 6.30 m.

Trotuarele sunt degradate și nu sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă nu este intens, strada Mihai Stamin 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 vest și sud există construite ansambluri de locuințe colective pe aceeași parte a străzii pentru care există autorizații de construire, reglementarea actuală a terenului întregind zona de locuințe colective. Pe partea opusă a străzii este existent o zonă de comerț și servicii.

- **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 colective, clădiri care cresc constant densitatea locuitorilor în zonă.

Amplasamentul studiat este parțial construit, dorindu-se întregirea acestuia cu zona de locuințe colective



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



- **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 noi cu structură de beton în stare bună.

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

Terenul studiat se află la aproximativ 2900 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;
- 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**

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**



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



În 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 considera că investiția propusă este una oportună, si a fost emis Avizul de oportunitate nr.54 din 20. 03.2024

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificat de Urbanism nr. 91 din 09.02.2024 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c ANDOS COM s.r.l., si Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 8- funcțiunea dominantă preponderent rezidențială,



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



subzona M1a – subzona mixta, max P+4E – P+10E, si partial L1c – locuinte mici cu maxim P+2E.

Se propune modificarea subzonei funcționale L1c în L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective care vor rezolva prin DTAC privind următoarele aspecte:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;

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 (str. Mihai Stamin) 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. 70235 și CF nr. 68998, 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 din partea de est a amplasamentului se realizează în prelungirea parcelei NC 68637, proprietate sc Andos Com srl, care deservește blocurile C1-C4 (cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de 1,50m) asigurându-le acces din strada Mihai Stamin și se vor executa o legătură carosabilă cu drumul existent (cu lățimea de 6,00m și trotuar adiacent de 1,50m) ce deservește blocurile A1-A13 de pe latura de vest.

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

Zona este deja mobilată cu construcții de locuire și se va continua.

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. Se vor amenaja locuri de parcare (dimensionate pe tipuri de funcțiuni) pentru proprietari/utilizatori și vizitatori în incintă, pe



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



terenul proprietatea investitorului, dimensionate conform Regulamentului Local de Urbanism - Anexa nr. 3: 1loc de parcare/apt. pentru apartamente cu arie utilă sub 100mp și 2 locuri 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. o bicicletă pentru fiecare apartament. Staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Spațiile amenajate pentru parcare autovehicolelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de minim 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Se recomandă organizarea acestora pe platforme betonate sau asfaltate.

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.

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 incinta sunt proiectate a fi realizate parcuri amplasate la parterul blocurilor de locuințe și parcuri amplasate pe platformele adiacente cailor de acces din incinta, dispuse perpendicular sau longitudinal cailor 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 spre strazile magistrale, având 2 benzi de circulație, cu trotuare de 1,5m, în dreptul proprietății studiate trotuarul de pe partea stângă fiind întrerupt.

3.5 Zonificare funcțională — reglementări, 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 modificarea funcțiunii din L1c -locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului, în L3 -subzona locuințelor colective medii (P+3E- 5E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale”.



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



• **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	-	-	-	-
Suprafață construită	6564	40	-	-
- Suprafață circulații - alei, platforme	7385	45	-	-
- Suprafață spații verzi / plantate	2462	15	-	-
TOTAL M1a	16411	100	-	-
L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei				
- suprafață cu vegetație spontană	17886	76.1	-	-
- Suprafață construibilă	-	-	7054	30
- Suprafață circulații - alei, platforme	2900	12.3	14108	60
Suprafață loc de joacă	-	-	235	1
- Suprafață spații verzi / plantate	2727	11.6	2116	9
Total L3	23513	100	23513	100
TOTAL M1a + L3	39924	100	39924	100

• **Indici urbanistici**

Zona M1a se mentine. Se reglementeaza zona L1c si se schimba in L3

Zona „L3 - 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”

POT maxim admis = 30 %

CUT maxim admis = 1.8

H_{max.} admis = 17.00 m (la cornisa/atic) si 21.00 la coama (de la CTA incinta)

Regim de înălțime maxim admis = P+5E

Retragere aliniament principal = nu este cazul intrucat parcelele de teren studiate sunt corp comun cu cele deja reglementate catre str. M. Stamatini

Retragere față de limitele de proprietate laterale:

► 9,00m și 18,00m față de limita de proprietate de pe latura de Est (conf. planșa U3

Reglementări Urbanistice).

► 5,00m față de limita de proprietate de pe latura de Nord.

► 35,00m față de limita de proprietate de pe latura de Vest.



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



Distanța între clădiri va fi 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.**

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 stradală de alimentare cu apă de pe strada M. Stamatini. 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 Stamatini.

Apele pluviale de pe clădirile propuse vor fi deversate printr-un sistem de gheaburi și burlane în spațiile verzi. Apele pluviale captate de zona amenajată ca parcare vor fi colectate de un sistem de canalizare pluvială și vor ajunge inițial într-un deznisipator și separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un rezervor de retenție, fiind pompate apoi în rigola stradală.

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 existent pe amplasament, în poziția figurată pe planuri, prin linii electrice de joasă tensiune (0,4 kV), montate îngropat. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.

- **Telecomunicații**

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

- **Alimentare cu căldură**

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

- **Alimentarea cu gaze naturale**

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

- **Gospodărire comunală**

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

3.7 Protecția mediului



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 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.

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 nearchice – intermitente.

Ținând cont de faptul că terenurile pe care se propun prezentele reglementări 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 autovehiculelor 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.

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.



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



- **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.

Reglementari obligatorii: se va asigura racordarea urbanistică fluentă a subzonei noi edificabile la subzona construcțiilor existente, prin soluții de continuitate a circulației 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 joacă pentru copii și amenajări specifice.**

Spații 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 prevăzută cu plantații înalte;

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorului prezentei documentații.

4. CONCLUZII SI 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.

Considerăm că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea parțială 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 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, strada Mihai Stamin, nr. 31 cu numărul cadastral 70235 și 68998.

Lucrarea de față propune construirea de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, bransamente la utilități, împrejmuire și schimbare subzonă L1c în L3”.

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;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;



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



- 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. 54 din 20.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 91 din 09.02.2024 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 curți construcții, în curți construcții și DRUM

• **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.



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 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 „L3”.

- 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 izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0 m**.

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 durată 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.**

L3 – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale

a) Retrageri aliniament principal = nu este cazul intrucat este o prelungire al unui proiect existent deja reglementat.

b) Retrageri față de limitele de proprietate laterale:

► 9,00m și 18,00m față de limita de proprietate de pe latura de Est (conf. planșa U3

Reglementări Urbanistice).

► 5,00m față de limita de proprietate de pe latura de Nord.

► 35,00m față de limita de proprietate de pe latura de Vest.



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



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

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

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.

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/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 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.



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



- 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 zona funcțională propusă – L3.**

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.
 - 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 împrejurimi

Spații verzi - cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;

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.

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 5 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.

Împrejurimi - nu se accepta împrejurimi între blocurile de locuințe, aleile pietonale spre bloc vor fi bordate cu gard viu (dupa caz).



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



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism **reglementarea ca zona noua L3 - subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L3 – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+5E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

- **Utilizări admise**

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- **Utilizări admise cu condiționări**

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective existente P+4 niveluri, conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit funcțiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul, cu următoarele condiții :
 - cabinetele medicale, ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100,0 mp**;
 - se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, și unitățile de prestări servicii, care nu creează riscuri sau disconfort pentru sănătatea populației, cu acordul proprietarilor adiacenți și a asociației de proprietari;
 - se admit birouri și spații pentru administrarea grupurilor de peste **40-70** apartamente proprietate privată (asociații de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, și la alte etaje.
 - se admit spații alimentare publice numai la blocurile de locuințe cu spații comerciale din construcție.

- **Utilizări interzise**

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizării pentru depozite, alimentație publică, comerț, prestări servicii, în spații de locuit.
- se interzic următoarele lucrări:
 - construcții pentru activități productive;
 - curățătorii chimice;



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



- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

• **Aspectul exterior al clădirilor**

- cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- incadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) 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 învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

• **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

- cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele la drumul public; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2,0 m**;
- pentru amplasarea construcțiilor la două aliniamente stradale (intersecții de strazi) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45 grade**.

- **Regimul de înălțime maxim admis** = $S(D)+P+5E$;

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

- **Înălțimea maximă admisă** = **17.00 m** (la cornisa/atic) și **21.00** la coama (de la CTA incintă)

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis = 30 %

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

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis = 1.8

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+4E - P+10 E, și parțial L1c – locuințe mici cu P+2Ecu 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