



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

---

- P.U.Z. -

**SCHIMBARE SUBZONA FUNCTIONALA IN CB1 PENTRU  
CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, ACCESE, SENS  
GIRATORIU, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE.**

|                  |                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Inițiator PUZ :  | <b>S.C. BALKY COM S.R.L.- Bucuresti</b>                                 |
| Amplasament :    | <b>str. Dimitrie Leonida nr. 104, NC 51630, mun. Piatra Neamț, jud.</b> |
| <b>Neamț</b>     |                                                                         |
| Elaborator PUZ : | <b>SC ARHITECT 3D SRL</b>                                               |
| Faza :           | <b>P.U.Z.</b>                                                           |
| Data :           | <b>OCT 2024</b>                                                         |



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.: 612-172/2024

Denumire proiect: **PUZ pentru „SCHIMBARE SUBZONA FUNCTIONALA IN CB1 PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, ACCESE, SENS GIRATORIU, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE,,**

Amplasament : str. Dimitrie Leonida nr. 104, NC 51630, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: S.C. BALKY COM S.R.L.- Bucuresti

### Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

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

responsabil retele edilitare:ing. Constantin Galan \_\_\_\_\_

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.: 612-172/2024

Denumire proiect: PUZ pentru „**SCHIMBARE SUBZONA FUNCTIONALA IN CB1 PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, ACCESE, SENS GIRATORIU, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE**”

Amplasament : str. Dimitrie Leonida nr. 104, NC 51630, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț

Faza proiect: P.U.Z.

Inițiator PUZ: S.C. BALKY COM S.R.L.- Bucuresti

### 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 situatie

U01 – Plan de încadrare în zonă

U1 – Încadrarea în teritoriu PUG

U2 – Situatia existenta

U3 – Mobilare urbana - CONCEPT

U4 – Reglementări urbanistice

U5 – Reglementări edilitare

U6 – Proprietatea asupra terenurilor



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: **SCHIMBARE SUBZONA FUNCTIONALA IN CB1 PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU COMERCIAL, ACCESE, SENS GIRATORIU, RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE”**
- Amplasament: **str. Dimitrie Leonida nr. 104, NC 51630, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț**
- Inițiator: **S.C. BALKY COM S.R.L.- Bucuresti**
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **612-172/2024**
- Data elaborării: **OCT 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 51630 în suprafață de 64510.00mp, situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi destinat amplasării de construcții cu caracter comercial și spații auxiliare, împreună cu amenajările exterioare necesare (realizare sens giratoriu pentru acces pe proprietate, accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcuri și spații verzi) și bransamente la rețelele de utilități existente în zonă și schimbarea a funcțiunilor existente pe amplasament din A2 (Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii) și L1a (locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu ( înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat ) în **CB1 (servicii publice dispersate în afara zonelor protejate).**



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



### 1.3. Surse documentare n

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

- Studiu topografic realizat de ing. Mihai Manuel Manea;
- Studiu geotehnic realizat de ALCROTRADE SRL
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 869 din 24.10.2024 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c BALKY COM s.r.l.;
- Plan cadastral al parcelei ce compune amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru 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, sedii de firmă, 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 (peste calea ferată din vecinătatea de sud a amplasamentului) se afla bazarul și piața en-gros a municipiului.

- **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 clădiri comerciale de diferite tipuri (cazare, 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 Dimitrie Leonida (cu acces imediat în bd. General Nicolae Dăscălescu), aceasta fiind principala arteră de circulație din zonă respectiv strada Ecaterina Varga.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată află în partea de sud-est a municipiului, zona fiind separată de centrul orașului de Muntele Pietricica. Suprafața de teren liber este suficientă pentru dezvoltarea ulterioară de construcții 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 sud-estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 10- funcțiunea dominantă rezidențială fiind extins pe mai multe zone functionale:

- **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție,
- **A2** – unităților mici și mijlocii productive și de servicii





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



- **V1a** – parcuri, gradini, scuaruri publice si fasii plantate publice. Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ
- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;

### **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 Dimitrie Leonida și din strada Ecaterina Varga.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuințe unifamiliale, locuințe colective clădiri comerciale de diferite tipuri (cazare, depozitare nepoluantă de dimensiuni reduse).

## **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. amplasamentul studiat este situat în Depresiunea subcarpatică Cracău-Bistrița.

### • **Geologia**

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

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

*Orizontul inferior*, cunoscut sub denumirea de "*orizontul cenușiu*", cu grosimea de 400-500 m, constituit dintr-o succesiune ritmică cu caracter flișoid de gresii calcaroase microconglomerateice, cenușii și de argile marnoase cenușiu-verzui. La baza orizontului, se găsește un nivel caracteristic cu gipsuri, denumit gipsul de Perchiu.

*Orizontul superior*, cunoscut sub denumirea de "*orizontul supraconglomerateic*", cu grosimea de 600-1000 m, este alcătuit din gresii nisipoase, friabile, nisipuri cenușii, care alternează cu marne cenușii și roșietice. Acest orizont se caracterizează prin prezența intercalațiilor de șisturi calcaroase și gipsuri (T. Joja, Elena Mirăuță, Gr. Alexandrescu, 1968).

**Formațiunea acoperitoare** aparține perioadei cuaternare și cuprinde:

- depozite antropice, constituite din umpluturi (pietriș cu nisip și bolovăniș + resturi de materiale de construcții);
- depozite aluvial-colviale, constituite din argilă prăfoasă nisipoasă și praf nisipos argilos;
- depozite aluviale, constituite din pietriș cu nisip și bolovăniș.

### • **Seismicitatea și caracteristicile de înghet**

Conform normativului P-100-1/2019, aprobat de MTCT, accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui



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



interval mediu de recurență de referință de 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este:  $a_g = 0,25 g$ .

Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este:  $T_C = 0,7 \text{ sec}$ .

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 – 1 / 93, amplasamentul se situează în macrozona cu intensitatea seismică de 6 grade, pe scara MSK.

Conform Legii 575/2001 – Secțiunea V, Anexa 3, amplasamentul face parte dintr-o zonă de risc natural cauzat de cutremure, cu intensitatea seismică, exprimată în grade MSK=7<sub>1</sub>.

#### • **Hidrologia**

Acviferul freatic, din zona amplasamentului, este cantonat în baza depozitelor cuaternare și este drenat de râul Bistrița.

#### • **Apele subterane**

Conform Legii 575/2001 – Secțiunea V, Anexa 5, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamț, nu prezintă risc de inundații - Nivelul hidrostatic al acviferului freatic, se estimează a fi interceptat, în zona studiată la adâncimi cuprinse între 2,50 – 4,50 m.

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost interceptat la adâncime de 2,40m. În cazul sapaturilor sub acest nivel, se va prevedea o schema de evacuare a apei în proiectele de execuție.

#### • **Clima**

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +7<sup>0</sup> C, cu media minimă în luna ianuarie de -3<sup>0</sup> C și maximă în luna iulie de +18<sup>0</sup> C.

Cantitatea totală anuală de precipitații, pe sectorul investigat, este de 600 – 700 l/m<sup>2</sup>, conform Hărții precipitațiilor în România.

Cele mai mari cantități de precipitații cad vara, între 38 și 46% din totalul anual, iar cele mai mici iarna, între 9 și 18% din totalul anual.

Conform STAS 1709-1/90, după repartitia indicelui de umiditate Thorntwhite, zona amplasamentului se încadrează la tipul climatic II, cu  $I_m = 0...20$ .

Conform Anexei D la Partea a 3-a din Reglementarea tehnică "Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor", indicativ C 107-2005, Zonarea climatică a României pentru perioada de iarnă, amplasamentul studiat este încadrat în "Zona III".

Conform Cod de proiectare, Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, Tabel A.1, în municipiul Piatra Neamț, valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol, este  $s_k = 2,0 \text{ kN/mp}$ .

Conform Cod de proiectare, Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-4/2012, Tabel A.1, în municipiul Piatra Neamț, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, este  $q_b = 0,6 \text{ kPa}$  (IMR = 50 ani).

Conform concluziilor studiului geotehnic, amplasamentul se înscrie în categoria **geotehnica 2** – „terenuri bune” cu un punctaj de 10-13 puncte.

## 2.4 Circulația



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 studiat are acces la strada Dimitrie Leonida în partea de nord a proprietății (strada Laterală – proaspat reamenajată) și la strada Emilia Varga prin partea de Vest. Strada Dimitrie Leonida are lățimea de aproximativ 12.5 m fiind asfaltată iar strada Ecaterina Varga are o latime de aproximativ 5m – nefiind amenajată. Strada Ecaterina Varga la ora actuală prezintă o structură rutieră realizată din balast.

Trotuarele aferente strazii Dimitrie Leonida sunt proaspat reabilitate până la amplasament sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă este intens, strada Dimitrie Leonida fiind arteră de circulație principală.

Strada Dimitrie Leonida se intersectează cu strada Izvoare (DJ 157) pe partea stângă în sensul kilometrajului în municipiul Piatra Neamț. Totodată strada Dimitrie Leonida se continuă până la intersecția cu bulevardul Nicolae Dăscălescu prin intermediul celor două bretele una de urcare și una de coborâre

## 2.5 Ocuparea terenurilor

### • **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe unifamiliale, locuințe colective clădiri comerciale de diferite tipuri (cazare, depozitare nepoluantă de dimensiuni reduse).

#### **Relaționări între funcțiuni:**

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

### • **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

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

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

### • **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe unifamiliale și colective, aflate în stare bună din punct de vedere structural. Construcțiile 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 strazii Dimitrie Leonida, către vest.

### • **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de parcele rezervate pentru verdeață care separă benzile de circulație a strazii Dimitrie Leonida. În mare parte acestea sunt în zona - V6 – Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică. Aceste fasii sunt în mare parte întreținute corespunzător. 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. LILIACULUI NR. 52  
 COD POSTAL - 610090  
 PIATRA NEAMT  
 J27/1524/2004  
 RO 16911024  
 CAPITAL SOCIAL - 200RON  
 TEL/FAX - 0333/401230  
 CIUREA@ARHITECT3D.RO



- str. Ecaterina Varga 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;
- accesul la proprietate este insuficient dimensionat pentru funcțiunea propusă, iar ieșirea din proprietate și încadrarea în b-dul Dimitrie Leonida nu se realizează în condiții optime funcționale, și nici de siguranță, traficul auto fiind automat direcționat spre ieșirea din oraș.

## 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 Dimitrie Leonida.

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.

## 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 periclitizeze 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 cu excepția traseului rețelei de gaz metan (presiune redusă) pozată inestetic pe elevația împrejmuirii la strada Dimitrie Leonida.

### • **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 emisiile de noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate de mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt în zonele de teren viran, de asemenea în zonă este și stația de epurare Piatra Neamț.

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.



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



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

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

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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

### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificat de Urbanism nr. 869 din 24.10.2024 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru S.C BALKY COM S.R.L., prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

Terenul este încadrat în **UTR 10 – Maratei** - cu funcțiunea dominantă rezidențială fiind extins pe mai multe subzone funcționale;

- **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție,
- **A2** – unităților mici și mijlocii productive și de servicii
- **V1a** – parcuri, grădini, scuaruri publice și fasii plantate publice. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ

- folosința actuală a terenurilor: curți construcții;



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



Conform prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Piatra Neamț nr. 24/2005-2018, zona **L1a** este caracterizată prin următoarele reglementări: **locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție**

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1<sup>E</sup>, și maxim P+2<sup>E</sup> (sau max. P+2<sup>E</sup>+M în subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii și servicii publice;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

**L1a** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzonă.
- se admit funcțiuni comerciale, alimentare publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,0** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250,0** m;

**L1** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22,00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste **5** autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22,00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații service de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

## **A2 - Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.**



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



**A2 - Utilizari admise** - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- Garaje publice sau private, service auto, stații ITP cu spații mari de parcare

**A2- Utilizari admise cu conditionari** - Activitățile actuale vor fi permise în continuare, cu condiția diminuării poluării. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni  
 Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - o birouri profesionale sau de afaceri;
  - o servicii pentru afaceri;
  - o instituții financiare sau bancare;
  - o restaurant (convențional).
- Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - o producție manufacturieră;
  - o birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
  - o construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - o depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - o depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
  - o restaurant (convențional).

- se admite depozitare comercială, prestări, servicii și comerț S.max de **10000,0 mp ADC (1500,0 mp suprafață de vânzare)** per unitate și/sau amplasament;

**A2- Utilizari interzise** - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește coeficientii maxim admisi. Se interzice amplasarea locuințelor.

**V1a - Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice;**

**V1a** - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în : spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă; mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

**V1a** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.





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



### 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.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor prezenta obligatoriu propuneri de amenajare peisagistică zonelor încadrate în V1a –spații verzi.

### 3.4 Modernizarea circulației

Accesurile carosabile necesare noului obiectiv sunt pentru:

- autoturisme consumatori și personal, acces la locurile de parcare și aprovizionare, acces la curtea de serviciu.

În zona studiată circulația carosabilă principală se desfășoară pe strada Dimitrie Leonida, cale de circulație publică ce asigură intrarea și ieșirea carosabilă la proprietatea studiată. În prezent ieșirea carosabilă este direcționată obligatoriu spre ieșirea din oraș, în timp ce intrarea se face obligatoriu dinspre oraș, nefiind posibilă întreruperea liniei continue pentru facilitarea accesului la proprietate. Având în vedere funcțiunea propusă și fluxul auto preconizat, aceste inconveniente vor crea nu doar disconfort funcțional pentru utilizatorii centrului comercial, dar și blocaje ale traficului auto și reducerea siguranței rutiere în zona.

Se propune amenajarea intersecției prin realizarea unui sens giratoriu cu diametrul interior de 17,00 m, respectându-se prevederile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice AND 600 – 2010. Intersecția va fi echipată cu un inel central cu raza de 8,50 m. Inelul central va fi delimitat de borduri de tip BL 101, 100 x 62 x 60 montate pe fundație din beton de ciment C 30/37. Inelul central va fi umplut cu pământ coeziv, la partea superioară realizându-se un strat de pământ vegetal de 20,00 cm. Inelul de siguranță cu o lățime de 2,00 m va fi realizat cu o pantă de 4 % din pavele carosabile autoblocante, fiind încadrate de borduri 25 x 20 x 500 montate pe fundație din beton de ciment C 30/37.

Pentru amenajarea sensului giratoriu propus este necesară modificarea spațiului verde ce are în prezent rol separator între benzi, spațiu verde inventariat în Registrul Spațiilor Verzi al Municipiului Piatra Neamț cu ID 125- SVVS, cu suprafață de 566.90 mp. Reconfigurarea spațiului verde se va realiza conform planșei U4, rezultând 3 pastile verzi cu rol de separator cu suprafețe de 17.30/24.65/21.27 mp și pastila centrală a sensului giratoriu, cu suprafața verde de 167.30 mp. De asemenea se rezervă teren în suprafața de 338 mp pentru a fi cedat domeniului public pentru spațiu verde. În total spațiul verde realizat va avea o suprafață de 568.52 mp, astfel încât nu se diminuează suprafața verde inițială.

Se va menține și moderniza accesul existent (pieton și auto) din strada Dimitrie Leonida tot pe latura nordică.

Se va amenaja Strada Ecaterina Varga care la ora actuală prezintă o structură rutieră realizată din balast. Prin prezenta documentație se propune modernizarea acestei străzi pe o lungime de 152,00 ml după cum urmează:

- strat de fundație din balast în grosime de 25 cm;
- strat de bază din piatră spartă în grosime de 15 cm;
- strat de legătură din mixtură asfaltică de tip BADPC 22,4 în grosime de 6 cm;
- strat de uzură din beton asfaltic de tip BA 16 în grosime de 5 cm.

Strada va fi echipată cu trotuar cu lățimea de 1,20 m.

La analiza drumurilor existente și la propunerile de intervenție asupra acestora s-a avut în vedere respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997,





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



Ordonanta pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobaarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Au fost avute in vedere si reglementarile tehnice urmatoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor (aprobate cu Ordin MT nr.45/1988)
- Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor ediliare, a stalpilor si a pomilor in localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.47/1988)
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane (aprobate cu Ordin MT nr.48/1988);

#### **3.4.2. Parcaje**

PARCAREA MASINILOR se va face EXCLUSIV pe terenul aflat in proprietate prin realizarea de parcare la nivelul solului:

- locuri de parcare: cca. 430 din care 15 locuri pentru persoane cu dizabilitati

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

#### **3.4.3. Sistemizarea verticala**

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

Pentru realizarea obiectivului studiat sunt necesare lucrari in vederea asigurarii unei declivitati acceptabile pentru:

- asigurarea accesurilor in cladire, inclusiv a persoanelor cu dizabilitati functionale;
- realizarea parcajelor
- scurgerea apelor de suprafata.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare unitar al zonei, prin racordare la bazinul (bazinele) de retentie a apelor pluviale.

Apele meteorice, dupa colectarea lor si epurarea prin sisteme de separatoare de nisip si uleiuri petroliere "Separator de nisip si ulei mineral", asigurandu-se incadrarea in normele Normelor NTPA-001/97, se vor racorda la retelele de incinta si vor fi colectate intr-un bazin de retentie care se va realiza in incinta aferenta investitie.

Apa colectata se foloseste pentru nevoi igienico-sanitare, menajere, pentru necesar PSI, stropit spatii verzi.

#### **3.4.4. Spatii verzi**

Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

Spatiile verzi amenajate la realizarea obiectivului comercial vor reprezenta minim 10% din suprafata terenului. Acestea vor fi folosite si pentru realizarea retelelor subterane, amplasarea stalpilor pentru iluminatul public si pentru plantarea pomilor.



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



### 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 peisager, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.

- În cadrul prezentului PUZ se propune schimbarea parțială a funcțiilor existente pe amplasament din L1a (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție) și A2 (Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii) în CB1 - (servicii publice dispersate în afara zonelor protejate), Zona V1a parcuri, grădini, scuaruri publice și fasii plantate publice se pastrează deoarece este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

#### • Bilanț teritorial

| Zonificare funcțională                                                           | Suprafață teren existent (m <sup>2</sup> ) | %          | Suprafață teren propus (m <sup>2</sup> ) | %          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|
| <b>CB1 - servicii publice dispersate în afara zonelor protejate</b>              |                                            |            |                                          |            |
| - Suprafață cu vegetație spontană                                                | 64484                                      | 100        | -                                        | -          |
| - Suprafață construibilă                                                         | 26                                         | -          | 28500                                    | 44         |
| - Suprafață circulații - rutiere                                                 | -                                          | -          | 12902                                    | 20         |
| - Suprafață circulații - alei, platforme, parcaje                                | -                                          | -          | 15247                                    | 23.81      |
| - Suprafață elemente exterioare                                                  | -                                          | -          | 100                                      | 0.16       |
| - Suprafață spații verzi / plantate + V1a (existent) – min 10%                   | -                                          | -          | 7138                                     | 11.09      |
| - Suprafață teren rezervat pentru domeniul public                                | -                                          | -          | 285                                      | 0.44       |
| Suprafață teren rezervat pentru domeniul public pentru registrul spațiilor verzi | -                                          | -          | 338                                      | 0.50       |
| <b>TOTAL CB1</b>                                                                 | <b>64510</b>                               | <b>100</b> | <b>64510</b>                             | <b>100</b> |

#### • Indici urbanistici

**Zona „CB1 - servicii publice dispersate în afara zonelor protejate”**

**POT** maxim admis = 50 %

**CUT** maxim admis = 2.4

**H<sub>max</sub>** admis = 15.00 m (la cornisa/atic)

**Regim de înălțime** maxim admis = S(D)+P+2<sup>E</sup>

**Retragere aliniament principal** = 10,00 m față de strada Dimitrie Leonida

**Suprafața edificabilă este definită conform planșei U4 – Reglementari Urbanistice,**



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



ținând cont de forma neregulată a terenului retragerile față de limitele de proprietate laterale:

- = minim 10m față de limita de proprietate de la Nord;
- = minim 10m față de limita de proprietate de la Vest;
- = minim 10m față de limita de proprietate de la Sud;

**Retragere față de limitele de proprietate posterioare = minim 10m față de limita de proprietate adiacentă NC 63614 și 22m față de firul cel mai apropiat de cale ferată aferent NC 63614.**

Limita edificabilului poate fi depășită de elemente constructive, dotări și amenajări exterioare, cum ar fi: platforma gospodărească, echipamente pentru echipare edilitară (post de transformare, generatoare electrice, rezerva de apă pentru incendiu), echipamente pentru reclama (piloni, steaguri, panouri, totemuri), copertine de protecție, balcoane, trotuare, circulații tehnice, ziduri de sprijin și alte elemente specifice de mobilare urbană.

**Distanța între clădiri** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 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 ce necesită lumină naturală.

- **Parcaje:** locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 0,6 m înălțime; se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru personal și platforme betonate pentru autovehiculele de transport marfă 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. 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.

**V1a - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 15 %**

**V1a - CUT maxim 0,2 (mp. ADC/ mp teren)**

V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.



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



### CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1a - se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Se admit modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor prezenta obligatoriu propuneri de amenajare peisagistică zonelor incadrate în V1a –spații verzi.

### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1a - extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice se va face în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE MOBILIER URBAN SI ELEMENTE DE FOR PUBLIC

V1 – V8 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2 m înălțime.
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget se vor utiliza specii locale de arbusti, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1 și V2.
- Imprejmuiri - V1a – spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,1 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În zona amplasamentului există rețea de alimentare cu apă și rețea canalizare conform aviz nr. 1866 / 31.01.2025 eliberat de Compania Județeană Apă Serv SA

### • **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza de la rețeaua de distribuție existentă OL Dn150 pe strada Ecaterina Varga, prin intermediul unei conducte din polietilenă de înaltă densitate, montată îngropat sub adâncimea de îngheț.

### • **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unui colector cu funcționare gravitațională realizat din conductă PVC 200-250 Sn8, echipat cu cămine de vizitare





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



la intersectii si schimbari de directie . Colectorul propus in incinta va colecta si deversa debitul menajer in reseaua de canalizare menajera existent in zona , pe strada Ecaterina Varga.

Colectarea apelor pluviale din zona amenajata se va realiza prin intermediul de guri de scurgere cu sifon si depozit , amplasate conform sistematizarii verticale si a amenajarii zonelor de parcare .

Debitul pluvial colectat va fi epurat intr-un separator de hidrocarburi din beton armat cu: by-pass interior, filtru de coalescenta si obturatoare automate, vopsit cu lac epoxidic. Separatorul de produse petroliere este conform cu specificatiile europene EN 858 -1 , OUG 195/2005 , precum si cu reglementarile NTPA 001 sau 002/2002 . Separatorul se va monta ingropat fiind carosabil si echipat cu inele de ajustare pentru aducere la cota terenului natural . Din separator apa va fi deversata in reseaua de canalizare pluviala existenta in zona.

#### ***Alimentare cu energie electrică***

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor propuse se va realiza la reseaua electrica existenta in zona pe strada Muncii conform aviz 1005854520 emis în data de 29.01.2025 eliberat de Delgaz Grid.

Pe teren exista o cladire care se va pastra si moderniza cu destinatia de Post Trafo.

- ***Telecomunicații***

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

- ***Alimentare cu căldură***

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

- ***Alimentarea cu gaze naturale***

Alimentarea cu gaz metan a zonei studiate se va realiza la reseaua de distributie gaze naturale existenta pe strada Dimitrie Leonida in zona amlasamentului conform aviz nr. 214915993 / 28.01.2025 eliberat de Delgaz Grid.

- ***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.

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***



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



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 spațiile verzi, situate în nordul amplasamentului conform tabelului prezentat pe planșa U5.

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.

Dotări de interes public: se va reglementa amplasarea dotărilor de interes public pe proprietatea beneficiarului. **Se va prevedea o zonă tip parc public aferent zonei comerciale, dotat cu locuri de joacă pentru copii și amenajări specifice în zona V1a din estul amplasamentului. Aceasta zonă se va studia la nivel de Autorizație de construire.**



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 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 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. 3 cu numărul cadastral 52387.

Lucrarea de față propune schimbarea funcțiunilor existente pe amplasament din A2 (Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii) și L1a (locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat) în **CB1 (servicii publice dispersate în afara zonelor protejate).**

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

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

#### 2. Baza legală a elaborării

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

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





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



- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism 869 din 24.10.2024 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru s.c BALKY COM s.r.l.;
- Avizul de oportunitate nr. 61 din 17.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 869 din 24.10.2024 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

### 1.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 „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**



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



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

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

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

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

- **Zonele construite protejate**

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

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

## **2.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.



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

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

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

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

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

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

- 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 10.00m fata de limita de proprietate cu str. Dimitrie Leonida.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:

a) **Retragere față de limitele de proprietate posterioare = minim 10m față de limita de proprietate adiacentă NC 63614 si 22m fata de firul cel mai apropiat de cale ferata aferent NC 63614.**

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

**tinand cont de forma neregulata a terenului retra gerile față de limitele de proprietate laterale:**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Nord;**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Vest;**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Est;**

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

**Distanța între clădiri** cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala.

### **4. 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 4,0m să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional



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



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.

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

## **5. 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.

- 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.

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

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





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



- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

-serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;

-cladirile care alcatuiesc fronturi continue pot avea o retragere fata de aliniament ce nu va depasi **20,0 m**.

## 7. MIJLOACE DE PUBLICITATE

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

Teritoriul se afla in zona de publicitate largita. În zonele de publicitate lărgită sunt premise toate mijloacele de publicitate in conformitate cu Legea nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Piatra Neamt astfel:

- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 1 RLMP.(Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate)
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminarea din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior cu reflectoare, dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 2 RLMP.
- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – (informatii turistice, harti indicatoare drumetie, orientare etc.) mentionate cap.IV sectiunea 3 RLMP.
- publicitatea temporară si structurile publicitare autoportante si proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.V sectiunea 1 RLMP.
- amplasarea panourilor si structurilor pentru afise de propagandă electorală mentionate in cap.V sectiunea 2 RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.3 RLMP;
- utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap.V sectiunea 4 RLMP;
- amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare, conform cap.V sectiunea 5 RLMP;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap.V sectiunea 6 RLMP;
- amplasarea afiselor publicitare si a anunturilor de mică publicitate, a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.7 RLMP;
- publicitatea pe vehicule vehicule publicitare si mijloace de transport în comun conform cap.V sectiunea 8 RLMP.
- Publicitatea este permisă atât pe domeniul public sau privat al statului și al Municipiului Piatra Neamt, cât și pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- În cazul construcțiilor-suport pentru mijloace de publicitate, indiferent de regimul de proprietate al imobilelor pe care sunt amplasate, este obligatorie afișarea de materiale publicitare pe întreaga perioadă de menținere în amplasament a acestora.
- În situația în care proprietarul construcției-suport pentru mijloace de publicitate nu are contracte de publicitate în derulare, va afișa materiale privind propria activitate sau materiale nepublicitare privind campanii educaționale, umanitare, sociale, culturale de interes public sau materiale solicitate de Primăria Municipiului Piatra Neamt ( cu exceptia materialelor electorale ).



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



- Amplasamentele destinate montării mijloacelor de publicitate aflate în proprietatea sau în administrarea municipiului Piatra Neamt vor fi închiriate/concesionate prin licitație publică organizată în condițiile legii.
- Licitatiile pentru amplasamentele prevăzute la alin. (1) se organizează pe zone de publicitate sau/și tipuri de mijloace de publicitate, stabilite în conformitate cu regulamentul local de publicitate.
- Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura accesul nediscriminatoriu al tuturor operatorilor de publicitate la utilizarea amplasamentelor stabilite prin regulamentul local de publicitate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate este **interzisă** în următoarele situații:

- în ariile naturale protejate de interes național și internațional, cu excepția intravilanelor incluse în acestea;
- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
- pe arbori;
- pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- pe obiectele de artă monumentală;
- pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a mesajelor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/ restaurare în condițiile prezentului regulament;
- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
- în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri;
- pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
- pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
- acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică, cu excepția vehiculelor publicitare utilizate în condițiile legii.
- amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.



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 situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.
- În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.
- Operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.

### 8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi

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

**Spatii verzi** - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100,0 mp**.

- Se va respecta Registrul Spatiilor verzi al municipiului, arborii inventariati se vor pastra si proteja in timpul executarii constructiilor (arborii importanti existenti avand peste **4,0 m** inaltime si diametrul tulpinii peste **0,15 m**);

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini și vor fi înconjurat cu un gard viu de minim **0,6 m** înălțime;

in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar in zonele de versanti ale cornişelor cursurilor de apă se vor planta speciile de arbori care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune pastrarea reglementarilor amplasamentului studiat ca zonă - **V1a –parcuri, gradini, scuaruri publice si fasii plantate publice si reglementarea ca zona noua CB1 - servicii publice dispersate in afara zonelor protejate**

### 1. CB1 – servicii publice dispersate in afara zonelor protejate

#### UTILIZARE FUNCTIONALA

##### • **Utilizări admise**

institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii profesionale, colective si personale, centre comerciale, hipermarketuri, supermarketuri, marketuri, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) in spatii acoperite si descoperite, sali de conferinte, spectacole și sport de diferite capacitati cu serviciile anexa, unitati pentru sanatate, locuinte cu partiu special pentru profesioni libérale, unitati de învățământ și de formare continuă,

##### • **Utilizări admise cu condiționări**

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia să nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;



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



- se admit accentele inalte cu conditia asigurarii insoririi constructiilor invecinate;

• **Utilizări interzise**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;
- stații servicii auto cu exceptia spalatoriilor auto ecologice si a statiilor de inarcare sau distributie carburanti;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile vor fi la minim 10.00m fata de limita de proprietate cu str. Dimitrie Leonida.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:

a) **Retragere față de limitele de proprietate posterioare = minim 10m față de limita de proprietate adiacentă NC 63614 si 22m fata de firul cel mai apropiat de cale ferata aferent NC 63614.**

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

**tinand cont de forma neregulata a terenului retra gerile față de limitele de proprietate laterale:**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Nord;**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Vest;**

**= minim 10m față de limita de proprietate de la Est;**

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

**Distanța între clădiri** clădirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai puțin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala.

Limitele construibilului fata de arterele de circulatie interioara propuse, in conformitate cu plansa U3.sunt de minim 1m.

#### CIRCULATII SI ACCESE

**CB1** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,0** m dintr-o circulatie publica;

**CB1** - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30,0** m.

**CB1** - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.





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



## STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**CB1** - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de **0,6 m** inaltime;

**CB1** - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **150,0 m**.

## IMPREJMUIRI

**CB1** - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,8 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,4 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

## APECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**CB1** - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Se va asigura incadrarea aspectului exterior (finisaje exterioare si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL.

## INALTIME MAXIMA A CLADIRILOR

**CB1** - inaltimea maxima admisibila nu va depăși distanța dintre aliniamente (inaltimi maxime in planul aliniamentului de  $S(D)+P+2^E$  (H.max.15,0).

- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de 50,0 m pe strazile de 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 m pe strazile cu doua fire de circulatie sau mai putin; in acest spatiu racordarea caldirilor se va face in trepte, intre inaltimea cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acesatea este mai mare de doua niveluri;
- vor fi admise accente cu constructii înalte peste 20,0 pana la maxim 30,0m, conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate.
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6,0 m pe o distanta de maxim 15,0 m de la intersectia aliniamentelor.

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

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

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

- **Înălțimea maximă admisă** = **15.00 m** (la cornisa/atic)

## POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

**Procent maxim de ocupare a terenului CB1**

**POT maxim admis = 50 %**



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



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

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului CB1**

#### **CUT maxim admis = 2.4**

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

## **2. V1a - Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice**

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### ***Utilizări admise***

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

#### **• *Utilizări interzise***

se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
  - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
  - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
  - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

### **INALTIME MAXIMA A CLADIRILOR**

- conform studiilor peisagistice de specialitate în vederea adecvării arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate. Aceasta se va face la momentul autorizării clădirilor și a sistematizării verticale aferente.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

V1a - se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Se admit modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.



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



### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1a - extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice se va face în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE MOBILIER URBAN SI ELEMENTE DE FOR PUBLIC

V1 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,2 m înălțime.
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget se vor utiliza specii locale de arbuști, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

### IMPREJMUIRI

V1a – spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 m terenul va fi coborât cu minim 0,1 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

**V1a** - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **15 %**

**V1a** - **CUT** maxim **0,2** (mp. ADC/ mp teren)

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul este amplasat în intravilan, în estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform PUG, terenul este încadrat în UTR 10 – Maratei - cu funcțiunea dominantă rezidențială fiind extins pe mai multe subzone funcționale, CB1 și V1a. 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.

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.

Întocmit  
arh. Ionel Ciurea