



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



Denumirea lucrarii	P.U.Z. LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
Amplasament	Tarla Chisc 1, NC. 63288 si NC 64415, mun. Piatra Neamt, jud. Neamt
Beneficiar	[REDACTED]
Proiectant general	SC ARHITECT 3 D SRL, Piatra Neamt Str. Liliacului nr.52
Faza	PUZ
Numar contract	626-186/2025

S.C. "ARHITECT 3 D " S.R.L.	[REDACTED]
S.C. "MAPIN PROIECT INSTAL " S.R.L.	[REDACTED]

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."ARHITECT 3 D "S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

2025



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



CUPRINS

P.U.Z. LOTIZARE TEREN PENTRU AMPLASARE LOCUINȚE INDIVIDUALE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse de documentare

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in localitate
- 2.2. Evolutia zonei
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.1.1 Date climatice
 - 3.1.2 Date seismice
 - 3.1.3 Date geotehnice
- 3.2. Prevederile P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE



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



MEMORIU DE URBANISM

Lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si colective mici

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|---|
| - Denumire obiectiv | - Lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale si colective mici |
| - Beneficiar | - [REDACTED] |
| - Amplasament | - Tarla Chisc 1, NC. 63288 si NC 64415, mun. Piatra Neamț, jud. Neamț |
| - Proiectant | - ARHITECT 3 D S.R.L. P. Neamț |
| - Nr. proiect | - 626-186/2025– faza P.U.Z. |

1.2. Obiectul P.U.Z.

La solicitarea beneficiarilor, terenurilor cu NC 64415 si NC 63288 situate în intravilanul municipiului Piatra Neamț, urmează a fi lotizate și destinate amplasării de locuinte individuale, împreună cu amenajările exterioare necesare (accese, imprejmuiri), extinderi si bransamente la rețelele de utilități existente in zonă.

Zona de studiu cuprinde terenuri agricole, terenuri destinate locuințelor și funcțiunilor complementare, sunt situate in intravilanul municipiului Piatra Neamț în zona de EST a cestuia si se afla în proprietate privată.

Conform certificatului de urbanism nr. 169/06.03.2025, terenul este incadrat în **UTR 11 –GARA VECHE** - funcțiunea dominantă: rezidentiala, subzona L1c- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2e situate in noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E si maxim P+2E, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare zonei (comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspiratoare etc; institutii si servicii publice; mspatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje..

Utilizări admise cu condiționări (L1c): se admit functiuni comerciale, alimentati epublica si prestari servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 m; realizarea locuintelor, urmare a lotizarii terenurilor, este conditionata de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la rețelele edilitate, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente..

Utilizări interzise (L1c): funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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



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



pentru 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.

1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării documentației la nivel de P.U.Z., zona a fost studiată la nivel de P.U.G. mun. P. Neamț aprobat prin H.C.L. nr. 74/2019, de asemenea parcela cu NC 64395 aflata la Est de parcela în studiu cu NC 63288 a fost studiată la nivel PUZ aprobat prin HCL 153/26.05.2022.

Au fost întocmite studii de teren (studiu topo și geotehnic).

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în localitate

Teritoriul luat în considerare pentru obiectivul propus este situat în intravilanul municipiului P. Neamț jud. Neamț

Terenul NC 63288 studiat se învecinează la:

- N-E: drum de exploatare;
- S-E: NC 59789;
- S-V: drum de exploatare;
- N-V: NC 64395.

Folosința actuală a terenului este arabil.

Terenul NC 64415 studiat se învecinează la:

- N-E: drum de exploatare;
- S-E: most. Iftimia Ecaterina;
- S-V: drum de exploatare;
- N-V: NC 59789.

Folosința actuală a terenului este arabil.

2.2. Evoluția zonei

În ultima perioadă se constată creșterea interesului pentru locuințe individuale, mai ales în zone ale municipiului mai puțin aglomerate. Faptul că zona păstrează caracterul preponderent rezidențial este un avantaj în opțiunea populației. Posibilitățile facile de acces și conformarea reliefului dau posibilitatea vitalizării zonei și punerii ei în valoare din punct de vedere rezidențial.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona Subcarpatilor Moldovei, la limita SE-ică a Munților Stanisoara. În partea de E a localității Piatra Neamț se află muntele Pietricica, cu 580 m altitudine absolută și 270 m altitudine relativă. Are o alungire NW-SE, protejând localitatea de vânturile care bat de la N și



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



NE. Muntele Pietricica este despartit de muntele Cozla prin valea relativ ingusta a paraului Cuejdiu. Din punctul de vedere al florei și vegetatiei, zona de intravilan studiată este utilizata in cea mai mare parte pentru pășune și culturi agricole.

Clima este temperat-continentala: - sectorul de provincie climatica cu influenta baltica / de ariditate; - regiunea climatica de munte josi si mijlocii / de dealuri si podisuri; - domeniu topoclimatic de padure si pajisti montane / de padure si pajisti deluroase; - topoclimat principal de depresiune si culoare depresionare / de versant adapostit fata de circulatia de vest. Temperatura medie anuala este de 8,2°C. Precipitatiile multianuale sunt de 545 mm10 Direcția predominantă a vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului este de 3,5m/s.

Conform „studiului monografic - Piatra Neamț” zona se situează în arealul „foarte slab poluat”, odata cu restrangerea activitatii platformei Savinesti si dezafectarea in cea mai mare parte a zonei industriale ce borda raul Bistrita.

Un alt agent de poluare sunt noxele rezultate din circulația autovehiculelor. Acest tip de poluare apare în zona arterelor principale de circulație, zonelor urbane aglomerate și mai puțin în zona studiată. Interventiile în zona, vor trebui facute astfel încât funcțiunea de locuire in special, să nu suporte acest tip de poluare.

Condițiile geotehnice sunt favorabile construirii nefiind pericol privind riscurile naturale.

2.4. Circulația

Terenul studiat pe care se dorește amplasarea investiției, are acces la str. Ciocarliei pe latura de nord-est prin drumul de exploatare existent (**4m**) si pe latura de sud-vest tot printr-un drum de exploatare (**4m**).

În prezent, în zona amplasamentului, drumul de exploatare este neamenajat.

Traficul este redus, fiind compus în principal din riverani, zona fiind slab populată.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona de studiu se află terenuri a caror destinație este de arabil. Zona învecinată pe latura de est este neconstruită, iar pe laturile de nord și sud prima locuință este la circa 35m. Terenurile adiacente sunt folosite pentru culturi agricole sau pentru pășunat.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI REIESITE DIN ANALIZA ZONEI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Zona functionala	Terenuri agricole cultivate	Reconversia functionala a zonei existente, in zona pentru locuințe individuale
Fond construit si utilizarea terenurilor	Fondul construit existent in zona este alcatuit din cladiri amplasate haotic, fara coerență	Reglementarea zonei din punct de vedere al condițiilor de amplasare - alinieri, retrageri
Circulatii auto si pietonale	Tramă stradală nedefinită Lipsa trotuare, piste pentru biciclete;	Organizarea circulatiilor si acceselor auto si pietonale. Lărgirea și modernizarea tramei stradale



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



Rețele utilități	În zona amplasamentului nu există utilități	Zona este prevăzută în PUG pentru execuția extinderilor pentru rețele de utilități
Probleme de mediu	Emisii de praf datorită suprafețelor mari de terenuri neamenajate; Spatii verzi neîntreținute și distructurate.	Organizare funcțională strictă, reguli de amplasare și conformare

Regimul juridic al terenurilor este reprezentat grafic în planșa U1 – situația terenurilor și cuprinde terenuri proprietate privată, delimitate de terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului.

2.6. Echiparea edilitara

În prezent, zona studiată nu este deservită de rețele de energie electrică, apă, canalizare și gaz cu posibilitatea de extindere a rețelelor existente pe strada Ciocarliei.

2.7. Probleme de mediu

Unul dintre obiectivele principale ale autorității publice locale este promovarea și dezvoltarea zonei în armonie cu strategiile durabile de protecție a mediului înconjurător. Aria studiată are un bun potențial rezidențial și există riscul, în cazul nerespectării regulilor de vizitare și a măsurilor impuse, ca valorile patrimoniului natural să fie afectate în mod ireversibil, de aceea se propune dezvoltarea zonei în mod controlat.

○ Calitatea climatului

Zona climatică în care se încadrează teritoriul municipiului Piatra Neamț este de tip temperat-continental, influențată de relieful montan (munții Stânișoara și Munții Tarcăului între care se interpune culuarul Bistritei). În acest culuar este așezat orașul Piatra Neamț. Temperatura medie anuală este de 8.2°C. Volumul mediu al precipitațiilor este de 750mm/mp. Numărul mediu al zilelor cu soare de 67%. Numărul mediu de zile cu precipitații lichide este de 106,3 zile/an, iar precipitațiile solide (zăpadă) sunt în medie de 300 ore/an.

Direcția predominantă a vântului este de la NV și N. Viteza medie a vântului este de 3,5m/s.

Clima este propice dezvoltării așezărilor umane, nefiind semnalate și caracteristice fenomenele extreme (temperaturi, regim pluviometric, vânturi puternice).

○ Calitatea aerului

Cea mai mare parte a noxelor și pulberilor provin din vecinătate - pulberi rezultate din zone în construcție, cele aflate în stare de degradare sau terenuri libere necultivate. De asemenea, traficul auto din zona influențează parțial calitatea aerului. Lipsa unei perdele de protecție naturale accentuează premisele poluării aerului în zona.

○ Calitatea apei

În zona nu există activități care să determine infestarea apei din pânzele freatice. Conform studiilor, apa are caracter slab acid și o slabă concentrație magneziană. Agresivitatea acidă și magneziană asupra betoanelor și metalelor este slabă. Prin proiectare, conform concluziilor



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



studiului geotehnic ce se întocmește pentru proiectul tehnic al fiecarui obiectiv implantat, se vor stabili măsuri specifice de protecție.

- **Calitatea solului**

În prezent, în zonă nu se semnalează poluarea solului.

- **Protectia nivelului fonic**

În prezent nivelul fonic al zonei este sub 20 Db.

În prezent, în zona studiată s-au identificat ca eventuale probleme cu impact potențial asupra mediului depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere și amplasarea de construcții neautorizate.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenurile studiate au asigurat accesul auto și pietonal precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor din str. Ciocarliei către drumurile de exploatare, drumuri ce necesită operațiuni de lărgire și modernizare.

Detinătorii de terenuri din zonă optează pentru modificarea funcțională (din arabil în curți-construcții) în vederea valorificării terenului pentru construcții, punct de vedere și al administrației publice locale interesată în dezvoltarea și modernizarea localității.

Punctul de vedere al beneficiarului:

Deoarece în zonă terenul este valoros sub aspect imobiliar, iar studiul de piață arată o cerință în creștere pentru locuințe individuale, se dorește lotizarea acestuia în vederea construirii de locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim S+P+2^E).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza și concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul în lucru rezultă oportunitatea dezvoltării zonei funcționale pentru locuințe, controlat și etapizat în baza unor reglementări urbanistice ce fac parte integrantă din documentație.

Din punctul de vedere al încadrării în localitate reglementările vor cuprinde:

- studiul volumetric al obiectivelor propuse în concordanță cu urmărirea îmbunătățirii aspectului vizual al zonei de proximitate.

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra circulației zonale se va reglementa îmbunătățirea următoarelor aspecte:

- crearea de accese carosabile pentru public, evacuare deșeuri;
- crearea de locuri de parcare pentru locuitorii din zonă și vizitatori;

Din punctul de vedere al impactului obiectivului asupra mediului se va urmări creșterea calității condițiilor de viață pentru locuințele aflate în proximitate prin:

- creșterea calității spațiilor plantate și protecția spațiilor rezidențiale față de funcțiunile complementare admise și față de circulație carosabilă prin plantații, spații verzi;
- păstrarea prin acest tip de reglementări a calității aerului;
- păstrarea indicilor de zgomot la nivelul actual, prin utilizarea în timpul execuției de utilaje silențioase, performante, prin modul de amplasare al centralelor termice, de ventilație a altor surse



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



de poluare sonoră, la distanță față de spațiile de locuit și protejarea acestora prin metode de antifonare pentru a nu se depăși nivelul sonor impus de legislația în vigoare.

Amplasarea funcțiunilor, realizarea volumetriei clădirilor se va face în concordanță cu normele de însorire din Legea Locuinței, păstrându-se un procent de însorire de minimum 2 ore pe zi pentru orice construcție existentă în zonă;

Realizarea de funcțiuni, utilizarea de materiale de construcții, dimensionări de fluxuri se vor face în concordanță cu normele de protecție a mediului, normele sanitare și PSI în vigoare.

Se vor mai reglementa următoarele:

- circulația juridică a terenurilor;
- finisaje admise;
- măsuri pentru refacerea spațiilor verzi;
- măsuri pentru protecția mediului;
- măsuri de protecție pentru respectarea normelor sanitare, P.S.I. față de vecinătăți;
- racordul la principalele utilități.
- organizarea lucrărilor de șantier;
- măsuri pentru menținerea în timp a construcțiilor și amenajărilor

Caracteristici geofizice ale terenului de amplasament

3.1.1 Date climatice

Zona de acțiunea a vântului ("Cod de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra c-tiilor. Acțiunea vântului" - NP - 082 - 04)

- viteza caracteristică a vântului (având $T=50$ ani) = 30 m/s
- presiunea de referință a vântului (având $T=50$ ani) = 0,50 kPa

Zona de acțiune a zăpezii ("Cod de Proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra c-tiilor" - CR - 1 - 1 - 3 - 2005)

- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $S(0,k) = 2,50 \text{ kN/mp}$

3.1.2 Date seismice (cf. P100-1/2006):

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul considerat se încadrează conform anexelor din „Normativ pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” – indicativ P100-1/2013, astfel :

- zona seismică de calcul: **E**
- accelerația de proiectare a terenului este **$a_g = 0,30g$**
- perioada de colț **$T_c = 0,7$ sec.**

3.1.3 Date geotehnice (cf. Studiu Geotehnic):

Structura geologică:



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



Cota strat		Grosime	Descriere litologica ¹
de la	la		
0.00	0.40	0.40	Sol vegetal
0.40	0.90	0.50	Argila bruna, rar pietris, plastic consistenta
0.90	1.90 – 2.30	1.00 – 1.40	Argila prafoasa maroniu-galbuie, plastic consistenta
1.90 – 2.30	6.00	3.70 – 4.10	Argila maronie, cu pietris, plastic consistenta

¹ Suprafata de sedimentare a stratelor prezinta discontinuitati specifice, deci local pot sa-si faca aparitia mai sus sau mai jos de cota specificata.

- nivelul hidrostatic al apelor subterane se întâlneşte la adâncimi mai mari de 6,00 m de la CTN;
- $p_{conv}=200$ kPa.

Pe amplasamentul fiecărui obiectiv propus se va lua in considerare studiul geotehnic cerut prin certificatul de urbanism.

3.2. Prevederile P.U.G.

Conform PUG mun. P. Neamţ, terenul este incadrat în - funcţiunea dominantă: preponderent rezidenţială, subzona L1c cu locuinţe individuale mici cu maxim P+2^E situate în noile extinderi ale intravilanului.

Utilizări admise (L1c): locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1E si maxim P+2E, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, functiuni complementare zonei (comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor; spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspiratoare etc; institutii si servicii publice; mspatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje..

Utilizări admise cu condiţionări (L1c): se admit functiuni comerciale, alimentati epublica si prestari servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250 m; realizarea locuintelor, urmare a lotizarii terenurilor, este conditionata de realizarea unui PUZ aprobat conform legii – fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la retelele edilitate, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente..

Utilizări interzise (L1c): funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deşeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe infamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice; staţii de betoane; autobaze şi staţii service de întreţinere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosinta actuala a terenului este arabil.



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



Accesibilitatea bună precum și caracterul exclusiv rezidențial constituie un avantaj.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona în studiu este în partea de ses a teritoriului administrativ al municipiului Piatra Neamț și întrunește condiții pentru realizarea de construcții, înscriindu-se în condițiile climatice generale ale municipiului. Expunerea favorabilă poate duce la valorificarea cadrului natural specific de munte prin poziționarea și orientarea construcțiilor.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are asigurat accesul auto și pietonal precum și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor din str. Ciocarliei către drumurile de exploatare (**4m**), drumuri ce necesită operațiuni de lărgire și modernizare. Pentru aceasta, pe latura de nord-est și sud-vest se propune cedarea unor suprafețe de teren de circa 190 mp respectiv 203 mp pentru extinderea carosabilului și amenajarea unui trotuar adiacent.

Accesele la loturile propuse se fac din calea de acces proiectată (Lot 12) cu lățime de 6,00m și trotuare adiacente de 1,00m, care comunica cu drumurile de exploatare existente.

Traficul preconizat a fi atras de acest obiectiv este alcătuit din autoturismele proprietarilor din zonă.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din studiul elaborat la nivel de P.U.Z. în concordanță cu solicitarea beneficiarului și cu programul de dezvoltare a municipiului rezultă că funcțiunea dominantă a zonei va fi de locuire.

Investiția propusă înseamnă lotizarea terenului în vederea amplasării de locuințe unifamiliale (cu regim de înălțime maxim S+P+2^E), împreună împrejmuirea terenului și amenajarea accesului carosabil și pietonal în incintă.

Amplasarea investițiilor preconizate s-a realizat pe terenul deținut de beneficiar.

Zonificare funcțională:

- „L1c” - zonă cu locuințe existente și propuse pentru care se propune un regim de înălțime maxim S+P+2^E;



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



NC 64415	10000	mp
LOT 1	598	mp
LOT 2	681	mp
LOT 3	682	mp
LOT 4	682	mp
LOT 5	682	mp
LOT 6	677	mp
LOT 7	682	mp
LOT 8	680	mp
LOT 9	682	mp
LOT 10	677	mp
LOT 11	675	mp
LOT 12	565	mp
LOT 13 (circulatii auto si pietonale)	1880	mp
lot 14/1(teren rezervat pentru domeniul public)	74	mp
lot 14/2(teren rezervat pentru domeniul public)	83	mp
total	10000	mp

BILANȚ TERITORIAL NC 64415	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe individuale	0.00	0.00	0.40	40.00
teren liber neconstrit	1.00	100.00	0.00	0.00
circulații carosabile și pietonale, parări	0.00	0.00	0.188	18.80
din care teren rezervat dom. public al. municipiului	-	-	0.016	1.60
spații verzi și plantate	0,00	0,00	0.396	9.60
TOTAL	1.00	100,00	1.00	100.00



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



NC 63288	10000	mp
LOT 1	604	mp
LOT 2	676	mp
LOT 3	676	mp
LOT 4	676	mp
LOT 5	676	mp
LOT 6	676	mp
LOT 7	676	mp
LOT 8	676	mp
LOT 9	676	mp
LOT 10	676	mp
LOT 11	676	mp
LOT 12	601	mp
LOT 13 (circulatii auto si pietonale)	1866	mp
lot 14/1(teren rezervat pentru domeniul public)	84.5	mp
lot 14/2(teren rezervat pentru domeniul public)	84.5	mp
total	10000	mp

BILANȚ TERITORIAL NC 63288	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe individuale	0.00	0.00	0.40	40.00
teren liber neconstrit	1.00	100.00	0.00	0.00
circulații carosabile și pietonale, parări	0.00	0.00	0.186	18.60
din care teren rezervat dom. public al. municipiului	-	-	0.017	1.70
spații verzi și plantate	0,00	0,00	0.397	39.70
TOTAL	1.00	100,00	1.00	100.00



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



INDICATORI URBANISTICI

a). Indici de control NC 64415

S teren proprietate	-	10000,00 mp
S 12 loturi pt. locuințe	-	7963,00 mp
S lot 13 drum, trotuare	-	1880,00 mp
S lot 14/1 si 14/2 rezervat dom. public	-	157,00 mp

Indici de control NC 63288

S teren proprietate	-	10000,00 mp
S 12 loturi pt. locuințe	-	7965,00 mp
S lot 13 drum, trotuare	-	1866,00 mp
S lot 14/1 si 14/2 rezervat dom. public	-	169,00 mp

b). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40,00%

c). Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,20

d). Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim reglementat pentru zona de locuinte **S+P+2^E**.

$H_{MAX. atic} = 10,00 \text{ m}$, $H_{MAX. COAMA} = 12,50 \text{ m}$

Pe zone functionale procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului sunt detaliate in regulamentul de urbanism.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea rețelilor tehnico-edilitare în zona studiată (rețele de apa, canal, gaze naturale, electric) cade in sarcina titularului.

a) Rețele alimentare cu apa potabila si canalizare

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua locală.

- Canalizare menajeră se va realiza echipare edilitara individuala cu fose septice vidanjabile amplasata in incinta fiecarui lot, golirea acestora urmand a se realiza de catre o firma specializata in baza unui contract de prestari servicii.

b) Rețele alimentare cu energie electrica

In zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Alimentarea obiectivelor propuse in aceasta zona se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Liniile electrice de joasa tensiune se vor dezvolta de-a lungul acceselor. Aceste rețele vor fi de preferință subterane.



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



c) Retele alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale existând posibilitatea extinderii acestei rețele. Încalzirea obiectivelor propuse și prepararea apei calde menajere se va realiza cu centrale termice proprii alimentate cu gaz metan sau cu centrale termice cu combustibil solid.

3.7. Protecția mediului

o Calitatea solului

Prin amplasarea investiției preconizate se va avea grijă de a nu se infesta solul cu materiale rezultate în urma proceselor tehnologice de edificare. De asemenea se va limita locul de funcționare al șantierului și se va realiza o strictă gestionare a deșeurilor astfel încât să nu se realizeze poluare sonoră, a aerului, solului, apei. După finalizarea lucrărilor de construcție se va reface cadrul natural, se vor realiza condiții benefice pentru rezidență.

o Protecția nivelului fonic

Prin reglementări se vor lua măsuri de menținere a nivelului fonic în acești parametri.

Prin propunerile formulate privind dezvoltarea zonei au fost cuprinse măsuri pentru eliminarea surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, depozitarea controlată a deșeurilor, recuperarea terenurilor degradate, dezvoltarea și organizarea sistemelor de spații verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și a rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu au fost identificate în zona studiată obiective de utilitate publică necesare funcționării zonei cu excepția celor legate de racordarea la căile de circulație și extinderi și branșări la rețele tehnico-edilitare, care vor fi executate de detinatorii terenurilor din zonă, exploatarea putând fi ulterior preluată de unitățile specializate în domeniu.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile formulate în prezentul P.U.Z. se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al mun. Piatra Neamț și corespund cu politica locală de dezvoltare.

Principale priorități de intervenție constau în realizarea căilor de comunicații și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație.

Investiția proiectată este integral privată și va duce la creșterea numărului de spații de cazare noi, la un standard ridicat de calitate și confort, integrându-se în zona de locuințe existente.

De asemenea terenul aflat în prezent în mare parte în stare de degradare (teren liber, cu vegetație spontană) va putea fi valorificat.

În cazul în care față de propunerile formulate prin P.U.Z. există solicitări care contravin condițiilor impuse se va restudia amplasamentul la nivel de Planuri Urbanistice de Detaliu.

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 3 loturi de teren din intravilanul municipiului Piatra Neamț cu numărul cadastral 69091, 69092.

Lucrarea de față propune reglementarea noilor loturi din **„L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite.**

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. 169 din 06.03.2025 emis de primăria municipiului Piatra Neamț.

2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;



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



- Certificatul de Urbanism nr. 169 din 06.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 64 din 05.05.2025 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 169 din 06.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț, și obținute de inițiatorul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

• **Terenuri agricole din extravilan**

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

• **Terenuri agricole din intravilan**

Prin prezentul PUZ se schimbă folosința terenului din „curți construcții” în „curți construcții și drum”.

• **Suprafețe împădurite:**

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

• **Resursele subsolului**

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

• **Resursele de apă**

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

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

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



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



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

• **Zonele construite protejate**

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

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

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

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

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

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

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

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

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

- 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.



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



- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zona funcțională „L1c”.

- 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 9 m față de axul drumului de exploatare după modernizarea acestuia și 5.00m de la limita terenului rezervat pentru domeniul public.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale pe fiecare parcelă:
 5.00 m față de limita de proprietate de la drumul de acces și 2m față de limitele posterioare.
- Respectarea Codului Civil privind amplasarea față de limitele proprietății (măsurată de la limita balcoanelor / ferestrelor cu servitute de privire) – clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3m.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizație de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative menționate mai sus.**

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 3.5 m. să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.
- Este permisă modificarea acceselor sau realizarea unor noi accese din drumul public, în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Piatra Neamț.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri



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



proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

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

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

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.
- o latura cea mai mică de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m...pentru clădiri izolate sau cuplate;
- o suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 250 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- o au acces cu lățime de minim 3,50 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.

- Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.



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



10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejuriri

L1c – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente

- Spații verzi: terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, terasele utilizabile ale construcțiilor vor trebui să fie amenajate ca spații verzi; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 0,6 m înălțime; Se vor crea perdele de protecție ecologică între circulația majoră și zonele rezidențiale adiacente.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 40 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.

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

- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **1,8 m**.

- Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea materialelor translucide (poli carbonat, etc.) la realizarea împrejuririlor.

Spatiile verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale

- Vor fi dimensionate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor specifice subzonei „**L1c**”.
- Spațiile verzi amenajate se vor planta cu gazon și cu minim un arbore la fiecare 100 m² de spațiu verde;
- Se vor respecta prevederile legii 24 /2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, respectiv a RLSV actualizat, aprobat prin HCL nr. 156/2018.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

„L1c” – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente



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



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. L1c – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente

Utilizări admise L1c

- sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2^E+M în conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.
- **Utilizări admise cu condiționări**
- realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente.
- **Utilizări interzise**
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, 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 22⁰⁰; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precollectare 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.
- **Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

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

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

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

incadrarea aspectului exterior (finisaje si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL, cu exceptia brand-urilor consacrate, fiind acceptate in mod uzual pentru finisajele la fatade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej” si placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;

se accepta schimbarea invelitorilor din tigla ceramica, azbociment, cu invelitori metalice tip tigla, tabla profilata, cu aspect identic cu cel initial fara a se schimba forma si culoarea acoperisului.



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 interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

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

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

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

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

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

- **Înălțimea maximă admisă** = 10 metri la cornișă și 12,5 metri la coamă

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

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis = 40 %

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

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis = 1.2

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

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, Terenul este amplasat în intravilan, în estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 11 – Gara Veche - funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona L1c „locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau în enclave neconstruite”. Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul periferic-urban și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

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

Întocmit, arh. Ionel Ciurea