ROMÂNIA
Judeţul NEAMŢ
Primăria Municipiului Piatra Neamț
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de[1] **BILGE LEVI, BILGE LAURA și S.C. MATIAT INVESTMENT S.R.L. - prin Filip Cezar Constantin,** cu sediul[2] în judeţul **Neamţ**, Municipiul **Piatra Neamţ, b-dul Decebal, nr.57, bl.B3, sc.B, ap.33,** înregistrată la nr.**34753** din **08.09.2026**

în conformitate cu prevederile art.582, al.(1) al Legii nr. 169 din 05.08.2026 privind amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ

Nr....349.....**din** ...15.10.2026.....

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru[3]

„Schimbare zonă funcţională din L1a și M1b în M1a în vederea construirii locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, branșamente la utilități"

generat de imobilele: teren cu suprafața de 2394mp, cu nr.cadastral **51847** , proprietatea Matiat Investment SRL; teren cu suprafața de 613mp, cu nr.cadastral **51845,** proprietatea Matiat Investment SRL; teren cu suprafața măsurată de 2417mp (2350mp din acte), cu nr.cadastral **51853**, proprietatea Matiat Investment SRL ; teren cu suprafața de 687mp, cu nr.cadastral **56335** , proprietatea Bilge Levi și Bilge Laura; teren cu suprafața măsurată de 1147mp (1200mp din acte), cu nr.cadastral **60528**, proprietatea Matiat Investment SRL, situate în intravilanul Municipiului **Piatra Neamț, strada Petru Movilă, nr.50-52-54**

Iniţiator: **BILGE LEVI, BILGE LAURA și S.C. MATIAT INVESTMENT S.R.L.**
Proiectant: s.c. **ARHITECT 3D** s.r.l. Piatra Neamț.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Ionel CIUREA**.

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.

Teritoriul este delimitat astfel:

- *nord:* strada Verii
- *est*: NC 64260 - proprietatea Rusu Petru Cătălin și Rusu Elena Augustina
- *sud*: NC 52204 – strada Petru Movilă
- *vest*: NC 60735, -proprietate Corbu Ramona Elena, Corbu Constantin Sebastian și Murariu Marian Răzvan

Zona reglementată prin P.U.Z. cuprinde pe lângă imobilele descrise mai sus și zona adiacentă pe latura de sud, respectiv zona străzii Petru Movilă - cu soluția de racordare a accesului auto în incintă, precum și soluții de racordare la utilitățile tehnico-edilitare, spații verzi existente și propuse și spații de parcare aferente.

Suprafața studiată este de **7258mp .**

Prevederi P.U.G. și R.L.U. aprobate anterior:

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR4 - Țărăncuța**– funcțiunea dominantă: rezidențială, fiind extins pe mai multe subzone funcționale:

- L1a - locuinţe individuale şi colective mici cu maxim $P+2^E$ situate în afara perimetrelor de protecţie
- funcţiuni predominante: locuinţe şi funcțiuni complementare zonei (comert, alimentatie publica, prestari servicii la parterul locuintei sau amenajarea unor spatii independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor)
-înaltimea maxima admisibila : **10,00m** cornișă/atic și **12,5m** la coamă.
- POT max = **40%;**
- CUT max pentru înălţimi **$P+1^E$ = 0,8** (mp ADC/mp teren); CUT maxim pentru înălţimi **$P+2^E$ = 1,2** (mp ADC/mp teren);

- regim de construire: maxim **P+2^{E}**
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,0 metri; retragerea faţă una din limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 3,0 m, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 2,0 m.

- M1b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înăţimi maxime de P+2E.

- funcţiuni predominante:sedii ale unor companii şi firme, servicii ;locuinţe cu partiu obişnuit, individuale sau cuplate ; comerţ cu amănuntul;comert cu depozitare mic-gros, showroom-uri;pensiuni, agenţii de turism; lăcaşuri de cult;parcaje la sol si spaţii libere pietonale; spaţii plantate - scuaruri, grădina de cartier
-înaltimea maxima admisibila: constructii cu terase **12,0m** la atic, cu sarpanta **9,0m** la streasina si **12,5m** la coama;
- POT max = **70%;**
- CUT max **= 2,4** (mp ADC/mp teren)
- regim de construire: maxim **P+2^{E}**
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,0–10,0 m; retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 3,0 m, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,0 m.

Prevederi P.U.Z. și R.L.U. propuse:

UTR nr. 4 –Țărăncuța

Se propune schimbarea zonelor funcționale din L1a și M1b în zona funcțională M1a, cu următoarele caracteristici:

M1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte şi înălţimi maxime de P+4^{E} - P+10^{E}, cu accente mai înalte

- procentul de ocupare al terenului: P.O.T. maxim = 50%

- coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T. maxim = 4,0 (mp ADC/mp.teren)

- **regimul de înălțime: maxim P+5^{E}** . Se va propune o racordare fluentă cu zona locuințelor individuale fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate

- **înălțimi construcții propuse**: **H**maxim **21,00m** la cornișă/atic (de la CTA incintă) fiind condiționată de asigurarea însoririi construcțiilor învecinate, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

- aliniamente obligatorii conform planșei anexe U0 Plan de situație:
- min. 14,00m față de limita de proprietate dinspre Nord (str.Verii)
- min. 5,00m față de limita de proprietate dinspre Sud (str.Petru Movilă)
- min. 3,00m și 8,50m față de limita de proprietate dinspre Vest
- min. 14,00m și 10.00m față de limita de proprietate dinspre Est

- circulaţii şi accese: Drumurile de acces în incintă sunt dimensionate **cu o lăţime de 7,00m**, cu dublu sens. Trama stradală locală existentă va păstra caracterul continuităţii traseelor şi va asigura caracterul de civilizaţie de tip urban, racordarea accesului din incintă se va face ținând cont de razele optime de racordare la trama stradală, asigurandu-se trasee pentru transporturi grele. Accesul carosabil este dimensionat astfel încât să permită accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.
În lungul drumurilor de acces propuse s-au proiectat **trotuare pietonale cu lăţime de min. 1,00m** cu continuitate în zona construcțiilor existente. Se vor asigura accesele pietonale în incintă spre dotările propuse: parcaje, locuri de joacă pentru copii, platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.
Planul de Circulații a fost întocmit cu respectarea avizului Comisiei Rutiere a Municipiului
- parcaje: se vor amenaja locuri de parcare (dimensionate pe tipuri de funcțiuni) pentru proprietari/utilizatori și vizitatori în incintă, pe terenul proprietatea investitorului, dimensionate conform Regulamentului Local de Urbanism - Anexa nr. 3: un loc de parcare/apt. pentru apartamente cu arie utilă sub 100mp și două locuri de parcare/apartament pentru cele cu arie utilă peste 100mp. Pentru

clădiri cu peste 6 apartamente se va asigura un spaţiu destinat depozitării bicicletelor, min. o bicicletă pentru fiecare apartament. Staţionarea autovehicolelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor 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.
Spațiile amenajate pentru parcarea autovehicolelor vor respecta normele PSI și vor fi situate la o distanță de **minim 5m** față de ferestrele camerelor de locuit. Se recomandă organizarea acestora pe platforme betonate sau asfaltate.

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amplasate la o distanta de minim 10m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scugere racordat la canalizare, conform prevederilor OMS nr. 119/2014.

- Spaţii verzi: spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp; în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevazută cu plantaţii înalte. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 0,6 m înălţime. **S-a prevăzut o zona tip parc aferent zonei rezidențiale, dotat cu locuri de joaca pentru copii și amenajări specifice.**
- echipare tehnico-edilitară: se vor prezenta lucrările de racord la utilități, după caz: apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaze naturale, rețeaua de hidranți, racordul electric, instalații paratrăsnet, și devierile necesare pentru amplasarea clădirilor și a amenajărilor propuse, etc.
Planul cu rețelele și racordurile la utilități este semnat de inginer specialist instalații.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 09.09.2026 **se avizează favorabil Planul urbanistic zonal - Schimbare zonă funcțională din L1a și M1b în M1a în vederea construirii locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, branșamente la utilități** şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii: **-**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Specialistii cu drept de semnătură împreună cu beneficiarul documentației răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor și pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare la coordonarea documentațiilor sau elaborarea părților de documentații, potrivit dreptului de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din Romania.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.**1001** din **12.12.2026**, emis de Primarul Municipiului Piatra Neamț.

Arhitect-şef**),
Andrei CIUBOTARU

1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.
2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.
4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.
*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului/Oraşului /Comunei . . . . . .
**) Se va semna de arhitectul-şef sau, "pentru arhitectul-şef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.