


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

# PLAN URBANISTIC ZONAL

*- PUZ -*

**SCHIMBARE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN M1b si L1a ÎN M1a ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES ȘI PARCARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**

| | |
|---|---|
| Inițiator PUZ : | **și SC MATIAT INVESTMENT SRL** |
| Amplasament : | **Piatra Neamț, strada Petru Movilă, nr.50-52-54** |
| Elaborator PUZ : | **SC ARHITECT 3D SRL** |
| Faza : | **P.U.Z.** |
| Data : | **2026** |

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

# LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: **- 653-153/2026**

Denumire proiect: **SCHIMBARE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN M1b si L1a ÎN M1a ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES ȘI PARCARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”**

Amplasament : **Piatra Neamț, strada Petru Movilă, nr.50-52-54**

Faza proiect: **P.U.Z.**

Inițiator PUZ: **și SC MATIAT INVESTMENT SRL**

**Elaborator PUZ:**

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil retele edilitare: ing. Constantin Galan _____

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea _____

WWW.ARHITECT3D.RO

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

# BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: **653-153/2026**
Denumire proiect: **SCHIMBARE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN M1b si L1a ÎN M1a ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ACCES ȘI PARCARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”**
Amplasament : **Piatra Neamț, strada Petru Movilă, nr.50-52-54**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **și SC MATIAT INVESTMENT SRL**

## A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă
Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților
Borderou general
Volumul 1 – Memoriul de prezentare
Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

## A. PIESE DESENATE

U0 – Plan de situatie
U1 – Încadrarea în teritoriu PUG – UTR 4
U2 – Situatia existenta
U3 – Reglementări urbanistice
U4 – Proprietatea asupra terenurilor
U5 – Reglementări urbanistice – Mobilare urbana-concept
U6 – Reglementări – Echipare edilitrara

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

– Volumul 1 –

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUZ - Schimbare zona functionala M1b si L1a in M1a pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, amenajare acces si parcare, bransamente la utilitati si imprejmuire**

| | |
|---|---|
| Amplasament: | **Piatra Neamț, strada Petru Movilă, nr.50-52-54** |
| Inițiator: | **și SC MATIAT INVESTMENT SRL** |
| Elaborator PUZ: | **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.** |
| Nr. proiect: | **653-153/2026** |
| Data elaborării: | **2026** |

### 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 beneficiarilor, terenurile cu NC 51847, 51845, 56335, 60528, 51853 în suprafață de 7258.00mp, situat în intravilanul municipiului Piatra Neamţ, urmează a fi destinat amplasării de locuințe colective si functiuni complementare cu amenajarile exterioare necesare (accese carosabile și pietonale, amenajare incintă cu parcări și spații verzi) și bransamente la retelele de utilități existente in zonă și **schimbarea funcțiunii din M1b si L1a în M1a (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte şi înălţimi maxime de P+4E - P+5 E, cu accente mai înalte).**

### 1.3. Surse documentare

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

- Studiu topografic realizat de ing. Elena Tofan;
- Studiu geotehnic realizat de **ALCRO TRADE SRL**
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;

- ***Alte documente:***

- Certificat de Urbanism nr. 1001/12.12.2025 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru **și SC MATIAT INVESTMENT SRL**.;
- Plan cadastral al parcelei ce compune amplasamentul studiat;
- Extrase de carte funciară de informare pentru parcele ce compun terenul studiat;
- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorii prezentei documentații.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția Zonei

- ***Date privind evoluția zonei:***

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice sau juridice, fapt care a favorizat inițiativa privată. Fondul construit existent este compus preponderent din locuințe unifamiliale, 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 est există la aproximativ 300 m spre centrul orasului 2 blocuri de locuinte si PUZ aprobat pentru locuinte colective si functiuni complementare.

.

- ***Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:***

Caracterul general al zonei este dat de o combinație de clădiri formată din locuințe unifamiliale, locuințe colective mici clădiri comerciale de diferite tipuri (hypermarket, cazare, alimentație publică, depozitare nepoluantă de dimensiuni reduse), care se regăsesc în stare bună din punct de vedere structural. Zona nu are un caracter arhitectural dominant, fiecare construcție având aspectul dictat de funcțiune, cu materialele și finisaje dintr-o gamă variată. Aceste caracteristici dau zonei un aspect periferic-urban. Rețeaua stradală este dominată de strada Petru Movila in sudul amplasamentului si str. Verii in nordul amplasamentului, str. Pertu Movila fiind principala arteră de circulație din zonă.

- ***Potențial de dezvoltare***

Parcelele studiate se află în partea de vest a municipiului, în partea de est a acesteia, zona fiind conectata de centrul orașului prin intermediul strazii Petru Movila. Suprafețele de teren cu functiuni similare ca acestea sunt suficiente pentru dezvoltarea ulterioară de construcții similare cu asigurarea unui procent adecvat de spații verzi pentru viitorii ocupanți ai zonei.

### 2.2 Încadrarea în localitate

- ***Poziția față de intravilanul localității***

Terenul este amplasat în intravilan, în vestul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat 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

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

- ***Relaționare zonei cu localitatea***

Conectivitatea rutieră cu restul localității este foarte bună. Zona este echipată edilitar. Instituțiile se află în zona centrală a municipiului.

Accesul la amplasamente se poate realiza din strada Petru Movila.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuințe colective. Acestea se află către est însă parcelele pe care sunt amplasate sunt separate de strada Petru Movila. Deasemenea in vecinatatea locuintelor colective se afla si un PUZ aprobat pentru zona de locuinte colective si functiuni complementare.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

*Geologic*, suntem situati in zona flisului Carpatilor Orientali (Unitatea Cutelor Marginale), zona externa a geosinclinalului carpatic, unitate structurala care-si incepe sedimentarea din Cretacic si continua pana in Miocen.

Depozitele sedimentare ale regiunii apartin, ca varsta, Eocenului, Oligocenului si Miocenului.

Sedimentele Oligocene din aceasta zona au o grosime totala de circa 120-150 m si sunt dispuse in continuitate de sedimentare peste cele Eocene si prezinta schimbari litologice, atat pe verticala cat si pe orizontala.

Elementul litologic cel mai caracteristic al Oligocenului il constituie menilitele, marnele brune bituminoase si sisturile disodilice.

Se separa, de jos in sus, urmatoarele orizonturi :

- Orizontul menilitelor inferioare.

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

- Orizontul marnelor brune bituminoase.

Acest orizont este mult dezvoltat, atat ca grosime (25-30 m), cat si ca extindere, putandu-se urmari sub forma de benzi continuee, orientate NS. Este cel mai constant si caracteristic orizont litologic din Oligocen, fiind folosit drept orizont reper pentru corelare. Macroscopic, se prezinta ca o roca dura, fina, de culoare bruna, cu structura masiva, textura sistuoasa si spartura concoidala si neregulata.

Acest orizont reapare in sisturile disodilice inferioare sub forma unor lentile de grosimi si lungimi diferite, ce trec lateral in disodile.

- Orizontul sisturilor disodilice inferioare.

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

- Orizontul gresiei de Kliwa.

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

- Orizontul disodilelor si menilitelor superioare.

Avand grosime de 5-15 m, nu se deosebeste de cel al disodilelor inferioare. In aceste disodile apar intercalatii foarte reduse de menilite si diseminatii de roci verzi. Nivelul cu menilite

superioare nu poate fii urmarit cu usurinta, deoarece in zona lipsesc depozitele mai noi decat ele. Se observa, totusi, unele aparitii de menilite de 1-4 m, cu pozitie superioara gresiei de Kliwa, in Pietricica si Cozla. Orizontul respectiv apare foarte bine individualizat, in schimb, in muntele Cernegura (paraul Stirbosu).

Dealul Pietricica este formata pe versantul W-ic din depozite Oligocene (reprezentate prin Gresii de Kliwa - gresii cuartitice si sisturi disodilice), care incaleca formatiunile Miocene din flancul E-ic (reprezentate prin brecii argiloase cu sare si saruri de potasiu, argile brecioase si gipsuri).
Ca urmare a rezistentei diferite la eroziune a celor doua tipuri de formatiuni, versantul W-ic este abrupt, in timp ce versantul E-ic prezinta pante reduse si este afectat de alunecari de teren semistabilizate.

Peste formatiunile de fundament s-au depus formatiunile de varsta Cuaternar, deluviile argiloase de pe versant si aluviunile grosiere din terasele raului Bistrita.
Formatiunile de varsta Cuaternar cuprind depozite formate prin alterarea si dezagregarea rocii de baza :

- depozite eluviale, constituite din marne bituminoase cu intercalatii de marno-calacare, acumulate pe loc, dispuse discordant peste roca de baza ;
- depozite deluviale, alcatuite din argila cu fragmente de marne bituminoase si marno-calcare, dispuse peste depozitele eluviale, aflate in curs de scurgere sub influenta apelor de siroire pe pantele diferitilor versanti;
- Mai sus de lunca Bistritei intalnim 5 terase.
  Piatra Neamt este asezat pe primele doua terase ale Bistritei si pe terasele afluentilor Cuejdiu si Borzogheanu.

- Terasa I-a cu inaltimi relative de 5-7 m este cea mai noua si mai putin netede, datorita conului de dejectie al Cuejdiului. In subsolul ei este o bogata panza de apa freatica, mai ales in preajma cladirii Consiliului Popular. Pe aceasta terasa sunt asezate cartierele principale: Precista, Maratei, Darmanesti, anexele Valeni si Doamna.
- Terasa II-a este mai sus de prima, pe stanga Bistritei, cu o inaltime de 15 m peste nivelul apei si o intindere mare (trei km latime). In baza ei apare roca de fundament, urmata de prundisuri si bolovanisuri. Pe aceasta terasa sunt asezate: Liceul Petru Rares, Banca Nationala, locuintele de pe Stefan cel Mare, gara veche, cimitirul, Savinesti.
- Terasa III-a apare la E de Pietricica. Are o inaltime relative de 40 m peste nivelul Bistritei si este foarte neteda. Peste stratele cu prundis se afla depuneri de loess de 5-6 m grosime, de culoare cenusie. Apare in parcul Cozla, deasupra gradinii zoologice. La Dumbrava Rosie, terasa are o latime de 2 km.
- Terasa IV-a are 80 m inaltime si apare in versantul Cirlomanului.
- Terasa V-a are inaltime de 120-130 m si s-a pastrat in putine locuri.

**c) cadrul general geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic**

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

*Hidrografic*, zona studiata se afla in bazinul hidrografic al raului Bistrita, identificare prin cod cadastral bazin hidrografic Siret-Bistrita XII.1.053.00.00.00.0.

*Adancimea de inghet* maxima in zona amplasamentului, conform STAS 6054/77, este de (-)100 cm de la cota terenului natural.

- ***Seismicitatea și caracteristicile de îngheț***
- Conform normativului P-100-1/2019, aprobat de MTCT, acceleraţia terenului pentru proiectarea construcţiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurenţă de referinţă de 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g$= 0,25 g

Valoarea perioadei de control (colţ) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este: $T_C$ = 0,7 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=$7_1$

- ***Hidrologia***

Rețeaua hidrografică a regiunii este drenată de râul Cuejdiu.

Conform Legii 575/2001 – Secțiunea V, Anexa 5, amplasamentul studiat, situat pe teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamț, nu prezintă risc de inundații.

***Clima***

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +$7^0$ C, cu media minimă în luna ianuarie de –$3^0$ C şi maximă în luna iulie de +$18^0$ C

Cantitatea totală anuală de precipitaţii, pe sectorul investigat, este de 600 – 700 l/$m^2$, conform Hărţii precipitaţiilor în Romă

## 2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Petru Movila în partea de sud a proprietăților și la strada Verii prin partea de Nord. Strada Petru Movila are lățimea de aproximativ 14.40 m respectiv 5m str. Verii ambele fiind asfaltate.

Trotuarele aferente str. Petru Movila sunt in stare buna si sunt adecvate circulației pentru persoanele cu dificultăți locomotorii. Traficul rutier în zonă este intens, strada Petru Movila fiind arteră de circulație principala.

Accesibilitatea în zonă este asigurată prin strada Petru Movila.

Strada Petru Movilă face parte din rețeaua stradală majoră a municipiului Piatra Neamț, e stradă de categoria a-II-a cu patru benzi de circulație conform Norme tehnice privind proiectarea străzilor din localitățile urbane aprobată prin O.M.T. nr. 49/1998. Are funcții de colectare, deservire și tranzit a traficului local și de tranzit, ușor și greu, inclusiv transportul în comun urban și interurban.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

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

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe unifamiliale si la aproximativ 300 m catre centrul orasului exista 2 blocuri de locuinte si PUZ aprobat pentru locuinte colective si functiuni complementare.

- ***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 (la prox 300 m catre centrul localitatii), clădiri care cresc constant densitatea locuitorilor în zonă.

Pe amplasamentul studiat exista doua constructii care se doresc a fi pastrate si reabilitate (daca expertiza tehnica care va fi executata ulterior va demonstra ca este in stare buna) iar in cazul in care expertiza tehnica va fi defavorabila acestea se vor demola.

- ***Aspecte calitative ale fondului construit***

Fondul construit din zonă este compus din locuințe unifamiliale si colective, aflate în stare bună din punct de vedere structural. Blocurile din apropiere sunt clădiri reabilitate cu structură de beton în stare bună.

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

Terenul studiat se află la aproximativ 2700 m față de centrul orașului (Parcul Tineretului), către est. Funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt accesibile prin intermediul străzii Petru Movila, către est.

- ***Asigurarea cu spații verzi***

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de fâșiile rezervate pentru verdeață care separă strada Petru Movila de proprietatile particulare. Aceste fâșii nu sunt întreținute corespunzător iar majoritatea suprafeței acestora este ocupată de pământ și pietriș. În rest, terenul este neamenajat, acoperit cu vegetație spontană. Lipsa unei amenajări și îngrijiri corespunzătoare situează aceste spații în categoria terenurilor virane.

- ***Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine***

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

- ***Principalele disfuncționalități***
  - insuficiente locuri pentru parcare;
  - lipsă  piste biciclete;
  - fond construit fără reguli coerente și stricte de amplasare (alinieri, retrageri);
  - trasee de instalații haotice;
  - cablurile aeriene sunt elemente inestetice;.

## 2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale și energie electrică, acestea fiind situate la strada Petru Movila / str. Verii.

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se vor amenaja platforme betonate pentru colectarea selectivă a acestora conform prevederilor ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare, la o distanță de minim 10 m față de ferestrele camerelor de locuit.

## 2.7 Probleme de mediu

- ***Relația cadru natural - cadru construit***

Construcțiile existente în vecinătate cât și cele propuse realizează o relație de echilibru cu cadrul natural înconjurător. Acestea nu influențează și nu vor influența în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră sau acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

- ***Evidențierea riscurilor naturale și antropice***

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător.

- ***Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.***

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost depistate conflicte cu trasee de rețele subterane sau aeriene cu exceptia unei linii electrice de medie tensiune care va trebui deviata.

- ***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție***

În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

- ***Evidențierea potențialului balnear și turistic***

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

- ***Calitatea aerului***

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului.

Ca sursă minoră de poluare a aerului poate fi identificată emisia de noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt în zonele de teren viran.

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost raportate depășiri ale nivelurilor maxime admise în atmosferă pentru astfel de poluanți.

- ***Calitatea apelor***

În zonă nu există surse de poluare a apei.

- ***Calitatea solului***

În zonă nu există surse de poluare a solului, iar la nivel suprateran nu au fost raportate depozitari necontrolate de deșeuri.

### 2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, la fel ca în oricare altă zonă a țării sunt, cu siguranță, cele care susțin dezvoltarea locală, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locală.

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

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

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

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. 1001 din 12.12.2025 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru **MATIAT INVESTMENT SRL,** , prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

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

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

**UTILIZĂRI ADMISE L1**

**L1** - locuinţe individuale şi colective mici cu regim de inaltime P, P+M, P+1$^{E}$, si maxim P+2$^{E}$ (sau max. P+2$^{E}$+M in subzonele L1a, L1c), în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat functiuni 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;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
- institutii si servicii publice;
- spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

**L1a, L1c** - sunt admise locuintele cu regim de inaltime P+2E+M in conformitate cu art.2$^{1}$ alin.(4) lit.a$^{1}$ din Legea nr.50/1991 – republicata cu conditia ca suprafata mansardei sa nu depaseasca 60% din suprafata construita a locuintei.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

**L1** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim **60**% din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea cladirilor existente sau constructii noi pe aceiasi parcela pana la limita POT admis in subzona.
- se admit funcţiuni comerciale, alimentatie publica si prestari servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească **250,0** mp ADC şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o arie de servire de **250,0** m;

**L1c** - realizarea locuinţelor, urmare a lotizarii terenurilor, este condiţionată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizarile existente cu acces la un drum public si posibilitati de racordare la retelele edilitare, avand un aliniament prestabilit de loturile similare cu constructii existente.

**L1** - se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă 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 vehicole 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 refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile 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.

**UTILIZĂRI ADMISE M1b**

**M1b** – sedii ale unor companii şi firme, servicii ;
- locuinţe cu partiu obişnuit, individuale sau cuplate, cu maxim **P+2$^{E}$** ;
- 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;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI M1b**

**M1b** - se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de **50** metri de institutiile de invatamant;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim **30** % din ADC;
- toate functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii.

**UTILIZĂRI INTERZISE M1b.**

**M1b** - se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati industriale si prestari servicii poluante;
- construcţii provizorii de orice natură cu exceptia anexelor;
- depozitare en gros;

- staţii reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti;
- curăţătorii chimice cu exceptia celor ecologice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane sau depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- 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 apelor meteorice.
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;

Astfel se propune schimbare zonei functionala M1b si L1a in M1a pentru construire locuinte colective si functiuni complementare, amenajare acces si parcare, bransamente la utilitati si imprejmuire

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile geotehnice, cele de relief local și cele climatice din zona amplasamentului studiat, sunt favorabile investiției propuse.

La proiectarea viitoarelor construcții se va ține cont de informațiile și recomandările enumerate în studiul geotehnic.

Orientarea spațiilor de locuit se va realiza pe cât posibil cu ferestre către est, sud sau vest. În oricare din cazuri, este obligatorie respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 2014, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la durata de însorire a încăperilor de locuit.

### 3.4 Modernizarea circulației

Teritoriul ocupat de aceste căi de circulație face parte din domeniul public al municipiului Piatra Neamț și se află în afara perimetrului reglementat prin prezenta documentație. Astfel, orice lucrări de modernizare sau extindere a străzilor adiacente se vor realiza de către proprietar / administrator în funcție de propriile opțiuni de investiție și de posibilitățile financiare.

Accesul în incintă din str. Petru Movila se va face printr-o intersecție în T la nivel, neamenajată, cu racordare directă la carosabil str. Petru Movilă. Accesul carosabil va avea lățimea de 7,00 m și va avea un trotuar adiacent cu lățimea de minim 1,00m. Racordarea parții carosabile a accesului cu carosabil strada Petru Movilă va fi realizată cu raze de cerc de 11,00 m. Intrarea și iesirea din incintă va fi numai pe relația dreapta. În privința gestionării accesului în incintă, acesta va fi controlat, cu barieră automată.

Bariera va fi amplasată la o distanță de minim 7,0 m față de carosabil pentru a nu diminua fluența traficului pe strada Petru Movilă.

Structura rutieră propusă pentru accesul auto este definitivă, elastică, dimensionată pentru clasa de trafic Foarte Ușor si, cu următoarele grosimi pentru straturi:

- strat de fundație 30 cm din balast 0...63 mm SR EN 13242+A1,
- strat de bază 12 cm macadam SR 179,
- strat de legătură 6 cm mixtură asfaltică BAD 22,4 leg 50/70 - AND 605/2016,

- strat de uzură 4 cm mixtură asfaltică BA16 rul 50/70 - AND 605/2016.

Deasemenea la cel puțin două fațade ale clădirii, se va prevedea câte o zonă pentru calarea autospecialei de intervenție (la fiecare **50,00 m** liniari) cu dimensiunea: **8,20 m x 12,50m.**

Parcări

Se propune amenajarea unei parcări pentru autoturisme la nivel, amenajată, cu structură rutieră definitivă și cu dotări privind iluminatul pe timpul nopții și colectarea apelor pluviale.

Parcarea la nivel pentru autoturisme se va amenaja respectînd Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2002., avînd următoarele dimensiuni pentru un loc de parcare:

lungime = 5,0 m și lățime = 2,50 m.

Accesul la locurile de parcare se va realiza printr-o alee carosabilă cu lățimea de 7,0 m, circulația desfășurîndu-se în ambele sensuri de circulație.

Structura rutieră a parcărilor pentru autoturisme va fi aceiași ca la accesul rutier.

Sistematizarea verticală

Diferenta de nivel dintre partea nordica a amplasamentului și cea de lîngă strada Petru Movilă va fi preluata prin sistematizarea verticală a terenului în terase, cu lucrări de sprijinire a terasamentului cu ziduri de sprijin elastice din beton armat.

**Imprejmuirile la strada Petru Movila vor respecta aliniamentul imprejmuirilor vecine.**

### 3.5 Zonificare funcțională — reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

- ***Reglementări***

Construcțiile și amenajările propuse se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea retrasă, conform planșelor desenate față de limitele de proprietate.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod echilibrat din punct de vedere peisajer, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.

**În cadrul prezentului PUZ se propune schimbarea functiunilor actuale ale zonei in „M1a- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinu cu cladiri inalte şi înăţimi maxime de P+4E - P+5 E, cu accente mai înalte .**

- ***Bilanț teritorial***

| Zonificare funcțională | Suprafață teren existent ($m^2$) | % | Suprafață teren propus ($m^2$) | % |
|---|---|---|---|---|
| **M1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte şi înăţimi maxime de P+4E - P+5E, cu accente mai înalte** | | | | |
| - Suprafață cu vegetație spontană | 6274 | 86.45 | - | - |
| - Suprafață construita/construibilă | 984 | 13,55 | 3629,00 | 50.00 |
| - Suprafață circulații - alei, platforme | - | - | 2540.00 | 35.00 |
| - Suprafață spații verzi / plantate | - | - | 1089,00 | 15.00 |
| **TOTAL M1a** | **7258** | **100** | **7258** | **100** |

- ***Indici urbanistici***

**Zona „M1a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte şi înăţimi maxime de P+4E - P+5E, cu accente mai înalte”**

**POT** maxim admis **= 50 %**
**CUT** maxim admis **= 4**
**H max.** admis **= 21.00 m** (la cornisa/atic) si 26.00 la coama (de la CTA incinta)
**Regim de înălțime maxim admis** = S+D+P+4E+E5 retras
**Retragere aliniament principal** = **5,00 m de la limita de proprietate cu str. Petru Movila**
**Retragere față de limitele de proprietate laterale:**
**- min. 14,00m față de limita de proprietate dinspre Nord (str.Verii)**
**- 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**

**Distanța între clădiri** va mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri, dar nu mai puțin de 4,00 m. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizatie de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative mentionate mai sus.**

**Parcaje**: se vor asigura locuri de parcare in incinta pentru personal si platforme betonate pentru autovehicolele de transport marfa sau parcari ocazionale, locuri de parcare pentru clienti, precum și parcari de reședință pentru locuintele colective. Parcajele necesare se vor calcula conform anexei nr.3 la RLU:1 loc de parcare/apt. pentru apartamente cu arie utila sub 100mp, si 2locuri de parcare / apartament pentru cele cu arie utila peste 100mp.Pentru clădiri cu peste 6 apartamente se va asigura un spaţiu destinat depozitării bicicletelor, min.1bicicletă 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.

Sunt permise subsoluri și demisoluri la clădiri în plus față de regimul de înălțime specificat cu condiția respectării valorii CUT maxim admise reglementată.

## 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

### *Alimentare cu apă*

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa conform aviz nr. 9092 din 13.05.2026 eliberat de Compania Judeteana Apa Serv SA .

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza prin bransarea la rețeaua stradala de alimentare cu apă de pe strada Petru Movila. Se vor executa branșamente contorizate separate prin apometre montate în cămine, individual pentru fiecare construcție nouă în parte. Rețeaua de alimentare cu apă se va monta îngropat sub adâncimea de îngheț.

### *Canalizare*

In zona amplasamentului exista retea de canalizare menajera conform aviz nr. 9092 din 13.05.2026 eliberat de Compania Judeteana Apa Serv SA .

Apele uzate menajere provenite de la construcțiile propuse vor fi colectate și dirijate printr-o rețea de canalizare ce se va executa îngropat sub adâncimea de îngheț pe terenul studiat, fiind dirijate către colectorul menajer stradal existent pe strada Petru Movila.

In zona amplasamentului exista retea de canalizare pluviala conform aviz nr. inreg. 3533 / 12.05.2026 eliberat de S.C. Publiserv S.A.

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

Colectarea apelor pluviale din zona amenajata de parcare si drumuri de acces 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 montat ingropat fiind carosabil si echipat cu inele de ajustare pentru aducere la cota terenului natural .

Din separatorul de hidrocarburi evacuarea debitului de canalizare pluviala se va realiza la colectorul stradal existent in zona , fie gravitational , daca permite adancimea de ingropare a colectorului si sistematizarea incintei , fie prin pompare , solutie ce se va stabili la o faza avansata de proiectare.

***Alimentare cu energie electrică***

Alimentarea cu energie electrica a imobilelor propuse se va realiza la reteaua electrica existenta in zona conform aviz CTE nr. 488 din 11.06.2026
eliberat de DELGAZ Grid SA . Pe amplasament exista o retea LEA MT ce necesita deviata pentru a permite realizarea constructiilor propuse. Solutia de deviere se va realiza in urma unui proiect conform specificatiilor detinatorilor de utilitati din zona , cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare.

Construcțiile propuse se vor alimenta de la rețeaua electrică existentă în zonă. Obiectivele vor fi alimentate cu electricitate din postul de transformare ce va fi asigurat de către investitor la limita amplasamentului cu strada Verii, în poziția figurată pe planuri, prin linii electrice de joasă tensiune (0,4 kV), montate îngropat. Toate noile branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.

***Telecomunicații***

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

***Alimentare cu căldură***

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

***Alimentarea cu gaze naturale***

Alimentarea cu gaz a imobilelor propuse se va realiza la reteaua de distributie existenta in zona conform aviz CTE nr. 215380111 / 11.05.2026
eliberat de DELGAZ grid SA. Clădirile propuse vor fi branșate la rețeaua de distribuție existentă în zonă, în baza unui proiect întocmit de o firma autorizată.

- ***Gospodărire comunală***

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amplasate la o distanță de minim 10m față de ferestrele locuințelor, 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, conf. art. 4 Ordinul 119/2014 – cu modificările și completările ulterioare..

### 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 facilitaților de desfășurare a activităților propuse, cu conservarea factorilor de mediu. Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- ***Protecția calității apelor***

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă și de canalizare menajeră) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol a diverselor surse de poluanți.

Din procesul de construire nu rezultă substanțe care să afecteze calitatea apei, iar impactul funcțiunii propuse asupra corpurilor de apă de suprafață și a pânzei freatice este nesemnificativ.

- ***Protecția aerului***

Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor – surse mobile care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi 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 propriu-zise de muncă mecanizată cât și de traficul auto din zona de lucru.

În faza de exploatare a imobilelor datorită funcțiunii propuse nu există potențial pentru producerea de zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra locuitorilor.

- ***Protecția împotriva radiațiilor***

Funcțiunea propusă nu va produce surse de radiații, nefiind necesare dotări, amenajări sau măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

- ***Protecția solului și a subsolului***

Prin destinație propusă nu se produc surse de poluare a solului și subsolului.

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se vor respecta prevederile legale cu privire la gestionarea deșeurilor.

- ***Protecția ecosistemelor terestre și acvatice***

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

- ***Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public***

Amplasamentul studiat este situat în interiorul localității și va funcționa ca parte componentă a acesteia. Nu există factori de perturbare a așezărilor umane sau a unor obiective de interes public.

- ***Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament***

Eventualele deșeuri vor fi colectate în europubele pentru colectarea deșeurilor, dispuse pe spatii special amenajate și transportate de societăți de salubrizare autorizate.

- ***Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase***

Exploatarea funcțiunilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt căile de circulație și rețelele edilitare, situate în vestul și estul amplasamentului.

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

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

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

**Spatii 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; grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevazută cu plantaţii înalte;

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorilor prezentei documentații.

## 4. CONCLUZII Și MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor propuse, precum și amenajarea incintelor cu spații verzi și alei carosabile și pietonale conform necesităților.

Consideram că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea partiala funcțiunii actuale, într-o funcțiune similară și compatibilă cu cea existentă este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

Întocmit,
arh. Ionel Ciurea