MUNICIPIUL PIATRA NEAMŢ
DIRECŢIA URBANISM
Nr.34753 din 13.10.2026

REFERAT TEHNIC

Privind supunerea spre analiză și aprobare a PUZ și RLU aferent
„Schimbare zonă funcțională din L1a și M1b în M1a în vederea construirii locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, branșamente la utilități”,
proiect nr.653-153/2026- s.c. **ARHITECT 3D** s.r.l. Piatra Neamț, arh Ionel Ciurea
generat de imobilele: NC 51847, NC 51845, NC 56335, NC 60528 și NC 51853, situate în intravilanul
Municipiului Piatra Neamț strada Petru Movilă, nr.50-52-54,

Documentația de Urbanism este întocmită pe baza **Certificatului de Urbanism nr. 1001 din 12.12.2026 și Avizului de Oportunitate nr.70 din 29.04.2026.**

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.

Direcția Urbanism a verificat documentaţia depusă privind respectarea conținutului PUZ a avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate, pentru promovarea de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului șef.

Astfel, în Certificatul de Urbanism s-au analizat situațiile juridică, economice şi tehnice a imobilelor: 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.**

Întrucât prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism s-a solicitat Elaborare PUZ pentru reconversia funcțională a subzonei M1b și L1a în subzona M1a, în conformitate cu prevederile art.47 alin (3) lit. e) și art.32, alin. (3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aflată în vigoare la data emiterii, certificatul s-a emis cu scopul elaborării unui Plan Urbanistic Zonal numai în baza unui aviz de oportunitate.

Investitorul a comandat elaborarea documentaţiei de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent și a obţinut pentru amplasamentul studiat următoarele avize/acorduri și studii conform Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate:

-Planul topografic suport P.U.Z. S=7258mp, întocmit de ing. Tofan Elena Claudia în 20.07.2026; Proces Verbal OCPI Neamț nr.1157/14.08.2026;

-Studiul geotehnic nr.198 din 2022 elaborat de SC Alco Trade SRL, teren categoria geotehnică 2; Referat de Verificare Af nr.23G/16.07.2026- ing. Romeo Glosaru

-Comisia pentru analiză și fluidizarea circulației rutiere în municipiul Piatra Neamț– Avizul nr.28259 din 24.07.2026;

-Agenţia pentru Protecţia Mediului Neamț -Decizia etapei de încadrare nr. 4511/ 14.07.2026

-Direcția de Sănătate Publică Neamț - notificare asistensă de specialitate nr.339/ 31.08.2026, cu respectarea condițiilor igienico-sanitare impuse prin Ordinul MS nr.119/2014, Studiul de impact nr.3821/15.08.2026 și studiul de însorire

-Compania Județeană APA SERV S.A. Neamț-Avizul favorabil nr.9092/13.05.2026 în zonă există rețele de distribuție apă potabilă și de canalizare;

-Delgaz Grid- Rețea electricitate -Aviz CTE nr.488/11.06.2026

-Delgaz Grid-Rețea gaze naturale-Aviz de Principiu nr.215380111/11.05.2026;

- Publiserv – Aviz favorabil nr.3533/ 12.05.2026

-Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Petrodava” al județului Neamț - aviz nr.2947371 din 24.06.2026

-Transelectrica –aviz nr.5563/STT Bacău / 08.05.2026

Documentația. a fost supusă analizei în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.09.2026, care a fundamentat Avizul Tehnic nr.349 din 15.10.2026;

Indicatorii Urbanistici propusi: **subzona M1a** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte şi înălţimi maxime de P+4E - P+10E, 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

Ca urmare a celor mai sus menţionate în conformitate art.582, al.(1) al Legii nr. 169 din 05.08.2026 privind amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiilor, Direcția Urbanism și Autorizări în Construcții consideră că PUZ și RLU aferent „**Schimbare zonă funcțională din L1a și M1b în M1a în vederea construirii locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajare acces și parcare, branșamente la utilități**", Proiect nr.653-153/2026, elaborat de ARHITECT 3D SRL, arh. Ionel Ciurea, poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local.

Acest P.U.Z. și R.L.U. aferent va avea durata de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamţ.

Arhitect Șef,
Andrei CIUBOTARU

Director executiv ,
Ing. Mirela RUSU

Întocmit,
arh. Irina COZMA

Ds.X Ba5/ ICC - 2ex. –16.10.2026