Denumirea lucrarii	**ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN L1A IN M1A**
Amplasament	**Str. Petru Rares nr. 11B, Municipiul Piatra Neamt, judetul Neamt**
Beneficiar	S.C. KAI REPUBLIK SRL
Proiectant general	S.C. "CREATIV PROIECT" S.R.L. Strada Paharnicului, nr. 7, Piatra-Neamt
Numar contract	28 / 2026
Volumul	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
Faza	**Documentatie obtinere aviz oportunitate**

S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L.	arh. Roxana Vadeanu

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

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

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

- CERERE AVIZ DE OPORTUNITATE
- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- CERTIFICAT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE INREGISTRARE
- DOVADA TITLULUI ASUPRA IMOBILULUI – EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
- MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV

- U0 – PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU. – SC. 1:500
- U1 – PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA – SC. 1:500
- U1.1 – PLAN DE INCADRARE IN PUG
- U2 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE SC. 1:500
- U3 – PLAN DE SITUATIE – MOBILARE URBANISTICA – SC. 1:500
- U4 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI EDILITARE – SC. 1:500
- U5 – PLAN DE SITUATIE – SITUATIA TERENURILOR – SC. 1:500

MEMORIU TEHNIC GENERAL EXPLICATIV

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1 Denumirea obiectiv:

ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN L1A IN M1A

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătătile si regimul juridic

Str. Petru Rares, nr. 11 B, mun. Piatra Neamt, jud. Neamt

Amplasamentul obiectivului de investitie propus, ce a generat prezentul studiu urbanistic P.U.Z., este situat in intravilanul municipiului Piatra Neamt, judetul Neamt.

Imobilul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul „**ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE ZONA FUNCTIONALA DIN L1A IN M1A**" reprezinta un lot situat in intravilanul municiupiului Piatra Neamt, cu numarul cadastral NC 70120.

Prin certificatul de urbanism nr. 519 din 01.07.2026 emis de Primaria Municipiului Piata Neamt se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul propus a fi studiat prin prezentul P.U.Z. reprezinta proprietatile:

	proprietar	NC	Suprafata
1.	Proprietate privata SC KAI REPUBLIK SRL	70120	suprafata din acte 1990.00mp diferenta de 171.00mp in NC 70121
2.	Proprietate privata SC KAI REPUBLIK SRL	70121	diferenta de 171.00mp

Amplasamentul este incadrat conform PUG in UTR 1 – Zona Centrala – functiune institutii, servicii publice de interes general si rezidentiala, subzona L1a – Locuinte individuale si colective mici cu regim de inaltime P+2E situate in afara perimetrelor de protectie si partial (calea de acces) in subzona M1a.

Terenul ce face obiectul acestei documentatii are o suprafata totala de **2161.00 mp** si se afla in proprietatea:

- SC KAI REPUBLIK SRL - 2161.00 mp (suprafata totala din acte 1990.00 mp in NC70120, diferenta de 171.00mp in NC 70121), conform extraselor de carte funciare obtinute,

Terenul este incadrat in categoriile curti constructii, faneata, neproductiv, drum.

Terenul se invecineaza cu:

- la NORD – drum asfaltat - str. Petru Rares;
- la SUD – drum asfaltat – str. Doctor Dimitrie Ernici;
- la EST – terenuri proprietate privata;
- la VEST - terenuri proprietate privata;

1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate şi/sau alte scheme/programe

Conform regimului juridic, imobilul este situat in intravilanul muncipiului Piatra Neamt si in zona de protectie a monumentului istoric Sinagoga – cod LMI-NT-II-m-B-10563. Terenul cu suprafata masurata de 2161.00 mp si constructiile: C7 – spatiu alimentatie publica restaurant la parter si locuinta la etaj, cu Sc la sol de 336 mp, Sd de 672 mp, C8 – spatiu depozitare, cu Sc de 102 mp, Sd de 16 mp si C9 – spatii depozitare cu Sc de 83 mp, Sd de 83 mp, cu NC 70120 inscris in CF nr. 70120 este proprietatea SC KAI REPUBLIK SRL, conform inscrisurilor notate in cartea funciara. Garanti Bank SA are drept de ipoteca asupra imobilului.

Conform regimului economic, imobilul este incadrat conform PUG aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019 in UTR1 – zona centrala – functiune institutii, servicii publice de interes general si rezidentiala, subzona L1a – locuinte individuale si colectiv emici cu maxim P+2E situate in afara perimetrelor de protectie si partial (calea de acces) in subzona M1a.

Conform regimului tehnic, documentatia de urbanism P.U.Z. si R.L.U. aferent se va intocmi in conformitate cu Metodologia de elaborare a continutului cadru al docuemntatiilor de urbanism, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Oridnul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, pe suport topografic, cu respectarea Legii 350/2001, modificata si completats,a Codului Civil, RGU aprobat prin HGR 525/1996, Normelor de igiena si sanatate publica aprobate prin Oridnul nr.119/2014 al M.S. modificat si completat si legislatiei specifice in domeniul retelelor edilitare numai dupa obtinerea in prealabil a unui Aviz de Oportunitate.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019 in **subzona M1a:** subzona mixta cu cladiri avand regim de costruire continuu sau discontinuu, cu cladiri inalte si inaltimi maxime de P+4E – P+10E, cu accente mai inalte.

- POT max = 60%
- CUT max = 6.6
- Inaltimea maxima admisibila nu va depasi distanta dintre aliniamente (inaltimi max. In planul aliniamentului de P+6-8E la P+10-12E)
- Constructiile amplasate la un drum public vor avea inaltimi de max P+6-10E (33.0 m) pe strazi cu 4 benzi de ciruclatie sau P+4-6E (21.0 m) pe strazi cu 2 benzi de circulatie.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 74 din 06.03.2019 in **subzona L1a:** locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E.

- POT maxim: 40%
- CUT max:
  - pentru inaltimi P+1E - CUT = 0.8
  - pentru inaltiml P+2E - CUT =1.2
- Regim inaltime maxim: P+2E
- Inaltimea maxima cladiri: 10 m cortisa/atic; 12,5 m la coama; Pentru constructiile existente, inaltimea maxima se poate majora, functie de suprafata desfasurata, cu o mansarda cu suprafata de 20% din aceasta, dar care nu va depasi un H maxim la coama de 12,5m.
- Retrageri fata de limitele laterale ale parcelei: cu cel putin jumatate din inaltime la cornise, dar nu cu mai putin de 3.00 m.

1.4. Încadrarea în alte activităti existente (dacă este cazul)

Din punct de vedere topografic obiectivul studiat a fost raportat in sistem STEREO 70, sistem de referinta Marea Neagra.

Municipiul Piatra Neamt s-a dezvoltat in partea cetral vestica a judetului Piatra Neamt, in valea raului Bistrita, intr-un cadru delimitat de culmile Cozla, Pietricica, Cernegura si Carloman.

Amplasamentul studiat este situat in zona centrala a muncipiului, intr-un tesut urban construit.

Amplasamentul este aproximativ plan pe jumatate din suprafata, iar in partea de nord-vest se afla in rambleu fata de cota strazii Petru Rares.

Terenul are un aspect stabil si nu sunt prezente pe amplasament fenomene morfo-dinamice active.

Zona studiata, aferenta amplasamentului reglementat, prezinta un caracter functional mixt, rezultat din asocierea mai multor tipuri de utilizari: servicii, spaii pentru alimentatie publica, cazare, locuinte inviduale si locuinte colective.

Functiunile de interes public si activitatile economice sunt concentrate cu precadere de-a lungul strazii Petru Rares, artera de circulatie importanta la nivel municipal, in timp ce in zonele adiacente predomina functiunea rezidentiala. Aceasta divestitate functionala contribuie la caracterul dinamic al zonei si favorizeaza accesibilitatea.

Pe amplasament exista in prezent trei constructii:

- C7 – spatiu alimentatie publica restaurant la parter; locuinta la etaj (P+1);
- C8 – spatiu depozitare (P+1);
- C9 – spatiu depozitare (P)

1.5. Bilantul teritorial - suprafata totală, suprafata construită (clădiri, accese), suprafată spatii verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

Bilant teritorial pe amplasament				
SPECIFICATIE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	**%**	**mp**	**%**
Suprafata construita	521.00	24.11	**1296.60 (max)**	**60 % (POT max)**
Zona parcari, plaftorme, circulatii auto si pietonale	1278.87	59.18	**min 756.35**	**35%**
Spatii verzi amenajate	361.13	16.71	**min 108.05**	**min 5%**
Total suprafata -Zona reglementata-	2161.00	100%	**2161.00**	**100%**

POT MAXIM ADMIS EXISTENT: 40% (subzona L1a)
CUT MAXIM ADMIS EXISTENT: 1.2 (subzona L1a)

POT MAXIM ADMIS PROPUS: 60% (subzona M1a)
CUT MAXIM ADMIS PROPUS: 6.6 (subzona M1a)

2. Descrierea sumară a proiectului

Beneficiarul, prin tema program, doreste extinderea spatiului destinat alimentatiei publice (situat la parterul cladirii C7). Pentru a dezvolta acestei investitii, Primaria Municipiului Piatra Neamt solicita *elaborarea unui PUZ cu regulamentul local urbanistic aferent, in vederea schimbarii zonei functionale din L1a in M1a.*

In prezent, terenul studiat este cuprins, conform reglementarilor urbanistice in vigoare, in subzona L1a – locuinte individuale si colective mici, dar si in subzona mixta M1a, prin intermediul careia se realizeaza si accesul in incinta.

In incinta imobilului se afla mai multe constructii existente, iar la parterul cladirii C7 functioneaza un spatiu de alimentatie publica de tip restaurant. Activitatea acestuia este completata de o terasa descoperita amplasata in imediata vecinatate a cladirii.

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea intregii suprafete studiate ca zona mixta (M1a), in vederea asigurarii unui cadru urbanistic corespunzator pentru dezvoltarea functiunii existente. In baza reglementarilor urbanistice astfel stabilite, se urmareste crearea conditiilor necesare pentru inchiderea terasei existente (aflata in imediata vecinatate a cladirii C7) si transformarea acesteia intr-o constructie cu caracter functional permanent. Acest lucru permite extinderea restaurantului de la parterul cladirii existente. Constructia va avea regim de inaltime PARTER (P).

Pozitia terenului, adiacenta unei artere de circulatie si in imediata vecinatate cu subzone de interes public, sustine potentialul de extindere a unei asemenea activitati. Extinderea spatiului de alimentatiie publica permite dezvoltarea infrastructurilor de interes public cu beneficii cuantificabile in economia locala.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- Organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Modificarea reglementarii functionale a terenului si integrarea acestuia intr-o zona mixta;
- Modul de utilizare a terenurilor;

Constructiia propusa va respecta conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara stabilite prin prezentul P.U.Z.

Prin actualul PUZ, parcela proprietate privata KAI REPUBLIK va fi in totalitate in subzona M1a si va avea urmatoarele caracteristici:

Utilizari admise:

- Insitutii, servicii publice de nivel municipial sau de cartier;
- Lacasuri de cult;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, etc;
- Instiutii bancare;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc;
- Comert cu amanuntul;
- Hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;

- Parcaje la sol si multietajate;
- Spatii libere pietonale, pasaje petonale acoperite;
- Spatii plantate – scuaruri, gradina de cartier;
- Blocuri locuinte cu partiu obisnuit;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;

Utilizari admise cu conditionari:

- Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- Se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata cnstructiilor dispuse pe ungimea strazii incluse in zona mixta;
- Se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;
- Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu consitia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se resprecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- Se admit extinderi ale spatiilor comerciale de la parterul blocurior de locuinte pe domeniul municipiului cu conditia respectarii distantelor dintre fronturile construite situate oe ambele parti laterale ale strazilor si mentinerii latimii trotuarelor de minim 3.0 m;
- Se interzice amplasarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 50 metri de instituitiile de invatamant;
- In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC;
- Toate functiunile noi vor trebui sa asigure in afara domeniului public locuri de parcare necesare desfasurrii activitatii.

Utilizari interzise:

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activitati industriale si prestari servicii poluante;
- Constructii provizorii de orice natura cu exceptia anexelor;
- Depozitare en gros;
- Statii reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti;
- Curatatorii chimice cu exceptia celor ecologice;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozitari de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulaiile publice sau din institutiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

POT constructii propus = **60%**
CUT constructii propus = **6,6**
Regim de inaltime: **P+6E** (strada Petru Rares - strada cu 2 benzi de circulatie);
- se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase în interiorul unui arc de cerc si a tengentei la acesta la 45 grade;

Inaltime maxima cladiri: **21m** (strada Petru Rares - strada cu 2 benzi de circulatie)
Parcaje: conform HGR 525/1996.
Spatii verzi: minim **min 5%** (conform HGR 525/1996).

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.00–10.00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- distanta dintre fronturile construite situate pe ambele parti laterale ale strazilor va fi de 28.00m indiferent de categoria strazii (4 benzi sau 2 benzi de circulatie).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- față de limita posterioara - cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 m;
- fata de limita laterala estica – cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 2.5 m (aceasta limita poate fi mai mica cu respectarea conditiilor Codului Civil).

Aspectul exterior al cladirilor

- 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;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc. Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

3. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Scopul prezentei documentatii este schimbarea unor zone functionale aprobate prin P.U.G, in vederea organizaril/reglementarii urbanistice al amplasamentului studiat. Acest lucru permite crearea unor solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali si impliciat a beneficiarului, dar si imbunatatirea aspectului arhitectural si urbanistic.

In vederea completarii si extinderii firesti a functiunilor existente majore de la nivelul zonei, atat la nivel urbanistic, cat si economic, se propune dezvoltarea zonei, respectiv completarea functiunilor comerciale, prin permiterea construirii de spatii comerciale destinate alimentatiei publice.

Amplasamentul se afla intr-o zona centrala si este delimitat de strada Petru Rares (strada de legatura de categoria III) si strada Doctor Dimitrie Ernici. Zona este caracterizata de cladiri pentru servicii si comert, in special spatii destinate alimentatiei publice.

Obiectivul nou propus vine să imbunătățească calitatea vieții în aceasta zona a municipiului Piatra Neamt.

4. Modul de asigurare a utilităților

a. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a obiectivului nou propus se va realiza prin conectarea la reteaua de apa existenta pe amplasamentul studiat.

b. Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate a obiectivului nou propus se va realiza prin conectarea la reteaua de canalizare existenta pe amplasamentul studiat.

c. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul

Nu este cazul.

d. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului nou propus se va realiza prin conectarea la retelele electrice existente pe amplasamentul studiat.

e. Asigurarea agentului termic

Se va realiza racordul constructiei nou propuse la reteaua de alimentare cu gaze naturale existente pe amplasamentul studiat.

f. Telefonie:

Incinta dispune de retea de telefonie.

g. Supraveghere, antiefractie, semnalizari

Incinta dispune de un sistem de supraveghere, aparare, antiefractie, semnalizare. Supravegherea presupune urmarirea zonelor functionale: parcaje, accese, portile de intrare, etc.

5. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata a persoanelor juridice sau fizice, vor fi asumate de investitorul principal.

Conform reglementarilor in vigoare si prescriptiilor autoritatilor locale sau furnizorilor de utilitati, costurile legate de realizarea racordurilor sau slutii

alternative ale acestora, constituie exemple de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului privat.

De asemenea, construirea obiectivului propus, utilarea si dotarea acestuia, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, spatii verzi decorative) genereaza costuri care vor fi suportate de investitor.

6. Concluzii

Prin prezentul P.U.Z. se urmareste **reglementarea suprafetei intregului amplasament ca zona mixta (M1a)**, pentru a asigura un cadru urbanistic corespunzator pentru extinderea spatiului de alimentatie publica existent in cladirea C7. Inchiderea acestui spatiu, prin transformarea terasei existente intr-o constructie cu caracter functional permanent, va participa in mod direct la imbunatatirea conditiilor de desfasurare a activitatii si a cresterii calitatii serviciilor oferite de catre restaurantul existent. In acelasi timp va contribui la imbunatatirea confortului si a aspectului vizual al amplasamentului, precum si la valorificarea functionala a terenului studiat.

Integrarea dezvoltarii propuse in zona se va realiza prin adaptarea la caracteristicile mediului urban existent, atat din punct de vedere urbanistic si functional.

Din punct de vedere economic si social, investitia va sustine dezvoltarea activitatii existente si poate contribui la crearea unor noi locuri de munca.

Se considera ca investitia propusa este oportuna pentru zona studiata, avand implicatii economice si sociale favorabile si contribuind la dezvoltarea urbanistica si functionala a zonei.

Intocmit:
Sef proiect: arh. urb. Roxana Vadeanu
SC CREATIV PROIECT SRL, Piatra Neamt