



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 - LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Inițiator PUZ : **S.C. ANDOS COM S.R.L.**
Amplasament : **Str.Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt**
Elaborator PUZ : **SC ARHITECT 3D SRL**
Faza : **P.U.Z.**
Data : **IULIE 2023**



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.: **577-137/2023**
Denumire proiect: **PUZ pentru lotizare teren si construire locuinte individuale**
Amplasament : **Str.Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C ANDOS COM S.R.L.**

Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea _____

responsabil retele edilitare:ing. Sebi Lupascu _____

responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea _____



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.: **577-137/2023**
Denumire proiect: **PUZ pentru lotizare teren si construire locuinte individuale**
Amplasament : **Str.Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt**
Faza proiect: **P.U.Z.**
Inițiator PUZ: **S.C ANDOS COM S.R.L.**

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

A0 – Plan de încadrare în zonă
A1 – Plan de situatie
A2 – Situatia existenta
A3 – Reglementări urbanistice
A4 – Mobilare urbana- concept
A5 – Circulatia terenurilor
E1 – Reglementari edilitare



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 pentru lotizare teren si construire locuinte individuale**
- Amplasament: Str. Plantelor nr. 40, NC 69091, 69092, Piatra Neamt, Jud. Neamt
Inițiator: S.C ANDOS COM S.R.L.
- Elaborator PUZ: S.C. ARHITECT 3D S.R.L.
- Nr. proiect: **577-137/2023**
- Data elaborării: IULIE 2023

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.

Prin prezenta documentație este propusă reglementarea funcționii ansamblului din subzona „L1c – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2e situate in noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite.

1.3. Surse documentare

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

- Studiu topografic realizat de ing. MANEA MIHAI MANUEL;
- Studiu geotehnic realizat de S.C. ALCRO TRADE S.R.L.- ing Ciaglic Alexandru
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3 D S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 373 din 10.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț.;
- Planuri cadastrale ale parcelelor ce compun 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.



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



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 sub formă de locuințe unifamiliale.

În apropierea amplasamentului, către vest există construcții de locuințe.

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

Caracterul general al zonei este dat de o combinație de clădiri formată din locuințe unifamiliale, 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 Plantelor (în apropierea strazii Fermelor), aceasta fiind principala arteră de circulație din zona.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcellele studiate se află în partea de est a municipiului, în partea de sud-est a acestuia, zona fiind separată de centrul orașului de Muntele Pietricica. Suprafețele de teren libere 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 sud-estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 12- 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.

- **Relaționare zonei cu localitatea**

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

Accesul la amplasamente se poate realiza din strada Plantelor.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc construcții cu funcțiunea de locuințe unifamiliale. Acestea se află către sud și vest însă parcelele pe care sunt amplasate sunt separate de strada Plantelor și alte proprietăți private.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul are panta descrescătoare de la nord spre sud de aproximativ 10%.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în Depresiunea subcarpatică Cracău-Bistrița.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul obiectivului studiat aparține zonei miocene, situată la exteriorul unității marginale, față de care joacă rolul de avant-fosă. La constituția sa iau parte, în mod predominant, depozite cu caracter de molasă. Spre est, această unitate încalecă în lungul liniei pericarpatică peste depozitele sarmațiene de platformă.

□ Formațiunea geologică de bază (roca de bază), de vârstă Helvețian, este reprezentată prin două orizonturi:



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



- Orizontul inferior, cunoscut sub denumirea de "orizontul cenușiu", cu grosimea de 400-500 m, constituit dintr-o succesiune ritmică cu caracter flișoid de gresii calcaroase microconglomeratice, cenușii și de argile marnoase cenușiu-verzui. La baza orizontului, se găsește un nivel caracteristic cu gipsuri, denumit gipsul de Perchiu.
 - Orizontul superior, cunoscut sub denumirea de "orizontul supraconglomeratic", cu grosimea de 600-1000 m, este alcătuit din gresii nisipoase, friabile, nisipuri cenușii, care alternează cu marne cenușii și roșietice. Acest orizont se caracterizează prin prezența intercalațiilor de șisturi calcaroase și gipsuri (T. Joja, Elena Mirăuță, Gr. Alexandrescu, 1968).
- Formațiunea acoperitoare, de vârstă cuaternară, cuprinde următoarele depozite :

- depozite antropice, constituite din resturi de materiale de construcții;
- depozite aluviale, constituite din pietriș cu nisip argilos și rar bolovăniș;
- depozite deluviale, constituite din argilă cu intercalații subțiri nisipoase.

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de pârâul Frâsinel, afluent al râului Bistrița.

- Acviferul freatic, cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare are extindere locală și este alimentat de aflusul din roca de bază și precipitațiile ce cad în amonte de amplasament. Seismicitatea și caracteristicile de îngheț
- Conform normativului P-100-1/2013, aprobat de MTCT, accelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă, în perimetrul studiat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență de referință de 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0,25 \text{ g}$ Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns, pentru zona amplasamentului considerat, este: $T_C = 0,7 \text{ sec}$
- Hidrologia
 - a regiunii este reprezentată de pârâul Frâsinel, afluent al râului Bistrița.
 - Acviferul freatic, cantonat în baza depozitelor formațiunii acoperitoare are extindere locală și este alimentat de aflusul din roca de bază și precipitațiile ce cad în amonte de amplasament. Apele subterane

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic a fost întâlnit în investigațiile executate până la adâncimea de de la 1,40 m până la 2,50 m.

Clima

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +7°C, cu media minimă în luna ianuarie de -30°C și maximă în luna iulie de +18°C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 600 mm. Umezeala relativă medie a aerului are valoarea anuală de 76%, cu un maxim de 82%, în decembrie și un minim de 70% în aprilie

2.4 Circulația

Terenul studiat are acces la strada Plantelor în partea de Nord a proprietăților. Strada Plantelor are lățimea de aproximativ 4.00 m fiind necesare lucrări de largire acesteia. În acest sens beneficiarul va rezerva pentru lărgirea străzii Plantelor o suprafață de aproximativ 400 mp de teren.

Trotuarele sunt inexistente. Traficul rutier în zonă nu este intens, strada Plantelor nefiind arteră de circulație principală.

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Zona imediat învecinată este edificată cu locuințe unifamiliale. Către vest și est există construite locuințe unifamiliale.



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



- **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 nu este una eterogenă, în zonă existând doar locuințe unifamiliale.

- **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 individuale, clădiri care cresc constant densitatea locuitorilor în zonă.

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din zonă este compus din locuințe unifamiliale, aflate în stare bună din punct de vedere structural.

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

Terenul studiat se află la aproximativ 4 km față de centrul orașului (Parcul Tineretului), către vest. Funcțiuni de tip spital, primărie, consiliu județean și alte instituții sunt accesibile prin intermediul străzii Fermelor, către vest.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de vecinătățile străzii Plantelor.

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

- **Principalele disfuncționalități**

- lipsă trotuare, piste biciclete;
- str. Plantelor necesită operații de largire întreținere și modernizare;
- fond construit fără reguli coerente și stricte de amplasare (alinieri, retrageri);
- trasee de instalații haotice;
- cablurile aeriene și traseul aerian al instalațiilor de gaz metan sunt elemente inestetice;
- Datorită înclinării terenului de la nord spre sud, pentru evacuarea apelor menajere și pluviale este necesară o stație de pompare (care va fi edificată pe cheltuiela proprietarului) pentru a le dirija către canalizarea din zonă.

2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă, canalizare (spre str. Fermelor), alimentare cu gaze naturale și energie electrică, acestea fiind situate la strada Plantelor.

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 periclitizeze 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**



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



- **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 emisiile de noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate de 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 s-a identificat 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, prin extinderea acestora, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

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



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



Conform Certificat de Urbanism nr. 373 din 10.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț pentru ANDOS COM S.R.L. prin [REDACTED] documentația de urbanism la nivel de P.U.G. a Municipiului Piatra Neamț, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Piatra Neamț nr. 74/06.03.2019, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

Terenul este încadrat în UTR 12-Ciritei 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.

Utilizări admise

L1c: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E+M cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței și funcțiuni complementare zonei: comerț, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor; spălătorii auto pentru turisme, self-service, self-care, aspirare; instituții și servicii publice; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizări admise cu condiționări

L1c: 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 (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 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; depozitari de materiale re folosibile; 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.

Categoria de folosință actuală este livadă.

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.

3.3 Modernizarea circulației.

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces și parcaje.



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



Amplasamentul studiat are acces direct din strada Plantelor.- este rezervata o suprafata de teren de aproximativ 400 mp pentru viitoarea modernizare / largire a strazii Plantelor.

Pentru accesul autoturismelor viitorilor proprietari este prevăzut un acces rutier la nivel.

Conform H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism, la ANEXA nr.1 – ACCESE CAROSABILE, pentru 4.12. Toate categoriile de construcții, vor asigura accese carosabile pentru intervenții în caz de incendiu.

Conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, gabaritul de liberă trecere este de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accesul rutier este proiectat din strada Plantelor, sub unghi de 72.5°.

Accesul este la nivel, neamenajat, cu racordare directă la carosabilul străzii Plantelor.

Lățimea accesului este de 6,00 m cu două trotuare de 1,0m, iar razele de racordare sunt de 6,0 m (exceptional de 4,0 m), elemente geometrice care permit:

- circulația autovehiculelor în ambele sensuri
- intrarea și ieșirea autoturismelor, a autovehiculelor pentru stingerea incendiilor iar în cazuri speciale și a autovehiculelor grele.

Accesul rutier deservește circulația autoturismelor proprietarilor de terenuri.

Vizibilitatea este asigurată la distanțe de 30 m care asigură viteza de circulație de 25 km/h.

În profil longitudinal declivitățile maxime sunt sub 10%.

Structura rutieră propusă pentru acces este definitivă, elastică, dimensionată pentru clasa de trafic UȘOR, cu următoarele grosimi pentru straturi:

- strat de fundație 30 cm din balast 0...63 mm (amestec de agregate conf. SR EN 13242+A1:2008),
- strat de bază 12 cm macadam SR 179
- 6 cm mixtură asfaltică BAD 22,4 leg 50/70 - AND 605/2016,
- 4 cm mixtură asfaltică BA16 rul 50/70 - AND 605/2016.

Terenul de fundare va fi compactat mecanic și va avea un grad de compactare minim de 97%.

Încadrarea suprafețelor carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton cu secțiunea 20 x 25 cm pe fundație din beton clasa C12/15-30x15 cm.

Apele pluviale vor fi dirijate și colectate de gurile de scurgere de la canalizarea pluvială proiectată a incintei.

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.

3.4 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 parcelarea terenului care a generat PUZ pentru „L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului)”.



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



LOT 1	(pentru locuinta)	349	mp
LOT 2	(pentru locuinta)	318	mp
LOT 3	(pentru locuinta)	305	mp
LOT 4	(pentru locuinta)	254	mp
LOT 5	(pentru locuinta)	251	mp
LOT 6	(pentru locuinta)	270	mp
LOT 7	(pentru locuinta)	250	mp
LOT 8	(pentru locuinta)	251	mp
LOT 9	(pentru locuinta)	439	mp
LOT 10	(pentru locuinta)	302	mp
LOT 11	(pentru locuinta)	374	mp
LOT 12	(pentru locuinta)	305	mp
LOT 13	(pentru locuinta)	295	mp
LOT 14	(pentru locuinta)	312	mp
LOT 15	(pentru locuinta)	301	mp
LOT 16	(pentru locuinta)	540	mp
	total (pentru locuinte)	5116	mp
LOT 17	(pentru drum si trotuare)	751	mp
LOT 18	teren rezervat domeniului public	399	mp
	Total teren	6266	mp

NC 69091	5639
NC 69092	627
TOTAL	6266

- **Bilanț teritorial**

L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului)

BILANȚ TERITORIAL	existent		propus	
	ha	%	ha	%
locuințe individuale	0.0000	0.0000	0.2050	40.00
teren liber neconstrit	6.2660	100.0000	0.0000	0.00
circulații carosabile și pietonale, parcuri	0.0000	0.0000	0.0750	10.45
spații verzi și plantate	0,00	0,00	0.3066	43.17
teren rezervat domeniului public	0.0000	0.0000	0.0400	6.38
TOTAL	0.6266	100,00	0.6266	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



- **Indici urbanistici pentru loturile de teren studiate:**

Zona „L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului”

POT maxim admis = 40 %

CUT maxim admis = 1.2

H MAX. atic = 10,00 m, H MAX. COAMA = 12,50 m

Regim de înălțime maxim admis = S+P+2E

Aliniamente obligatorii: retragere obligatorie minim 9,00m față de ax str.

Plantelor(modernizata)- si 5 m de la limita suprafatei rezervata pt modernizare Plantelor . Clădirile se vor retrage față de aliniamentul străzilor propuse din incinte cu o distanță de minim 5,00m pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2,00m. Respectare Cod civil față de limitele laterale ale parcelelor propuse.

Distanța între clădiri va fi 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 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.**

Estimare spații de parcare:

Minim 1 loc / lot.

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.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată prin prezentul P.U.Z. există rețele edilitare de alimentare cu apă, energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

-construcțiile se vor racorda la rețelele existente în zona.

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-obiectivele vor fi alimentate cu electricitate prin racordarea la rețeaua electrică existentă pe strada Plantelor, linia electrică aeriană de joasă tensiune 0.4 kV, locuințele racordându-se prin linii electrice de joasă tensiune (0.4kV), montate îngropat.

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.



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



-apele pluviale de pe cladirile propuse vor fi deversate printr-un sistem de jgheaburi si burlale in spatiile verzi aferente fiecarei constructii, deoarece pe strada Plantelor nu exista retea de canalizare pluviala sau rigole stradale apa pluviala va fi eliminata cu ajutorul unei statii de pompare edificata pe cheltuiala integrala a beneficiarului.

- apele uzate menajere provenite de la constructiile propuse vor fi colectate si dirijate printr-o retea de canalizare ce se va executa ingropat sub adancimea de inghet pe terenul studiat, fiind dirijate catre statia de pompare propusa a apelor uzate de unde, prin pompare vor fi deversate in reseaua de canalizare menajera de pe strada Fermelor.

-Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza printr-un bransament la reseaua stradala existenta pe strada Plantelor. Din bransament se vor executa bransamente contorzate separate prin apometre montate in camine, individual pentru fiecare constructie noua in parte. Reteaua de alimentare cu apa se va monta ingropat sub adancimea de inghet.

Alimentarea cu utilitati si executarea lor pentru investitiile propuse se vor putea efectua dupa obtinerea unor autorizatii de construire, in baza avizelor necesare pentru proiectare, taxe, avize impuse, taxe si autorizatii necesare de specialitate pentru construire sau pentru functionare, ce vor fi suportate de beneficiar. Toate racordurile utilitatilor se vor face fara a se afecta retelele existente, fiind supuse unor studii intocmite de avizatori pentru o functionare in parametrii. Retelele tehnico-edilitare din afara incintei, alaturi de drumuri si strazi (pe domeniul public), fac parte din categoria unitatilor aflate in serviciul public. Terenurile apartin de regula domeniului public, fiind dupa caz in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale si orice interventii asupra acestora se vor obtine doar cu aviz emis de institutiile ce le administreaza.

- **Gospodărire comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în baza unui contract încheiat cu operatorul de salubritate local. Se vor realiza platforme menajere unde deșeurile se vor colecta selectiv, pe categorii.

3.6 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 antropoc 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 facilităților 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 datorita solutiei propuse cu eliminarea apelor menajere cu ajutorul unei statii de pompare. Cheltuielile cu aceasta investitie vor fi suportate in totalitate de catre investitor.

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.



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



- **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 propriuzise 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 ne semnificative 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**

Deșeurile vor fi colectate în europubele pentru colectarea deșeurilor, dispuse pe spații special amenajate și transportate de societăți de salubritate autorizate.- 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.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiunilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

3.7 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.

Terenul studiat este proprietate privată a inițiatorilor prezentei documentații.



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



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, investiția este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

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
GIUREA@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 in 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. 373 din 10.05.2023 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;



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



- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism nr. 373 din 10.05.2023 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 51 din 17.10.2023 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 373 din 10.05.2023 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***



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



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.

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.



STR. LILIACULUI 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 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.
- 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 străzii Plantelor după modernizarea acestora 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.



STR. LILIACULUI 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 și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin acces 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 proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesul 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 proprietate publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate 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.



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



- 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.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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 (str. Plantelor) 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 împrejurimi:

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

Spațiile 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; depozitări de materiale re folosibile; platforme de precolectare 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 pastișe 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 NEAMȚ
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 (policarbonat, etc.) la împrejmuiri, 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 12 - Ciritei-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 exploatarea terenului studiat.

Întocmit, arh. Ionel Ciurea