



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 121 din 25 iunie 2026
privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL cu scopul
„CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E”
str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș TÂRGU-NEAMȚ, jud. NEAMȚ

Consiliul Local al orașului Târgu-Neamț,

Având în vedere prevederile legale:

- art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
- art. 7 alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 25 din 14 ianuarie 2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ-teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;
- Art. 129 alin. (1), (2) lit. b, lit. c, alin. (4) lit. f, alin. (6) lit. c și alin. (14) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Art. 57-61 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 21/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"—Indicativ G.M. - 007 –2000;
- Reglementarea tehnică din 16 august 2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 26/ 2006 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Art. (1), (2), (5) și (6) din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, completată și republicată;
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Ordonanța nr. 43 / 1997 republicată privind regimul drumurilor;

- Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 49 / 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 2 / 2006 al Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind Avizul de amplasament;
- Ordinul nr. 119 / 2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 24 / 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*);
- Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 (*republicată*) privind transparența decizională în administrația publică*);
- [Hotărârea Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică;](#)

Tinând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 270 / 18.12.2014 privind aprobarea Documentației de urbanism „Reactualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism al orașului Târgu-Neamț”;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 15 / 31.01.2018 privind aprobarea Documentației de urbanism „Regulamentul Local de Urbanism” al orașului Târgu-Neamț;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 146 / 07.08.2014 privind aprobarea extinderii intravilanului orașului Târgu-Neamț;
- Certificatul de Urbanism nr. 233 / 28.08.2025 eliberat in scopul „Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Târgu-Neamț, NC 59727;
- Cererea pentru demararea procedurii de informare a publicului privind intenția de “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727, înregistrată cu nr. 18.470 / 06.11.2025;
- Memoriul tehnic – parte scrisa si parte desenata si Regulamentul de urbanism aferent lucrării “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Târgu-Neamț, NC 59727, având nr. 39YD/2025;
- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaniștilor din Romania prin factura nr. 1042244 / 30.01.2026;
- Studiu Geotehnic pentru „Elaborare PUZ pentru construire bloc de locuințe colective P+3E” nr. 146 / 2025, întocmit de ing. geol. Turcanu Violeta si verificat de calitate de dr. ing. Stepan Mihai prin referatul nr. 550 / 09.2025;
- Plan topografic suport tehnic recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț prin Procesul-verbal nr. 1.537 / 2025 – nr. cerere 30.152 / 16.09.2025;
- Contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 381/17.02.2025 la SPN David Daniela si David Radu Constantin;
- Contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 782/07.04.2025 la SPN David Daniela si David Radu Constantin;
- Actul de lotizare cu încheiere de autentificare nr. 1253/05.06.2025 la SPN David Daniela si David Radu Constantin;

- Actul de alipire cu încheiere de autentificare nr. 628/09.05.2025 la BIN Laura Andronache;
- Extrasul de carte funciara de informare pentru imobilul teren in suprafata de 1.950 mp, identificat cu NC 59727;
- Anunțul public privind intenția de “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727 si Procesul-verbal de afișare nr. 18.478/06.11.2025;
- Anunțul public privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu la Direcția Județeană de Mediu Neamt in scopul “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727 si Procesul-verbal de afișare nr. 19.207/21.11.2025;
- Adresele înregistrate cu nr. 19.267, 19.272, 19.273, 19.274 si 19.277 din 20.11.2025 prin care Primăria orașului Târgu-Neamț anunță vecinii adiacenți imobilului teren cu NC 59727 de intenția de “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Târgu-Neamț, NC 59727;
- Anunțul public privind decizia etapei de încadrare al Direcției Județene de Mediu Neamț pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal si Procesul-verbal de afișare nr. 19.597/28.11.2025;
- Raportul informării si consultării publicului in scopul “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727 – Etapa I si Procesul-verbal de afișare cu nr. 20.532/12.12.2025;
- Cererea pentru demararea procedurii de informare si consultare a publicului – etapa II, înregistrată cu nr. 3.023 / 03.03.2026;
- Avizul nr. 1487 / 25.09.2025 a Companiei Județene Apa Serv SA;
- Avizul nr. 62 / 13.11.2025 emis de SC MIHOC-OIL SRL;
- Avizul de oportunitate nr. 7/ 09.10.2025 emis de Consiliul Județean Neamț prin adresa nr. 51/51823/(RU)52105/13.10.2025;
- Avizul nr. 1006034621 / 22.09.2025 emis de SC DELGAZ GRID SA Energie;
- Acordul nr. L2 /11858 /972 / 08.10.2025 emis de Direcția de Sănătate Publica Neamț;
- Avizul nr. 3747569 / 26.09.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgenta “Petrodava” Neamț;
- Adresa nr. 9148 / 08.12.2025 a Direcției Județene de Mediu Neamț;
- Adresa nr. 33357 / 03.11.2025 a SC PROTELCO SA pentru Orange Romania SA;
- Avizul nr. 606 / 10.09.2025 a SC ROSSAL SRL Roman;
- Avizul nr. 84183 / 2548 / 06.10.2025 a SNT Gaze Naturale “Transgaz” SA;
- Avizul nr. 215159817 / 11.09.2025 a SC DELGAZ GRID SA Gaze Naturale;
- Adresa nr. 2455 / 16.09.2025 a Direcției Județene pentru Cultura Neamț;
- Anunțul privind implicarea si consultarea publicului in etapa propunerilor privind documentația “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727, nr. 3.206 / 05.03.2026;
- Anunțul nr. 4.041 / 23.03.2026 privind Invitația la dezbaterile publice si Procesul verbal de afișare nr. 4.042 / 23.03.2026;
- Minuta Dezbaterii Publice pentru documentația “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727, nr. 4.204 / 25.03.2026;

- Rezultatul informării implicării și consultării publicului în etapa II pentru documentația “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, NC 59727 și Procesul verbal de afișare nr. 4.277 / 26.03.2026;
- Anunțul privind încheierea procedurii de informare și consultare a publicului nr. 4.605 / 31.03.2026;
- Raportul final al informării și consultării publicului nr. 4.616/31.03.2026 pentru documentația “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E”, str. Veronica Micle nr. 18C, oraș Targu-Neamt, jud. Neamt, NC 59727;
- Avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 9 / 11.05.2026, emis de Consiliul Județean Neamt prin adresa nr. 51 / 4.633 / 11.05.2026;
- Cererea pentru inițierea proiectului de hotărâre în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal, înregistrată cu nr. 6.690 / 11.05.2026;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Anunțul public înregistrat cu nr. 8928 din data de 19.06.2026 prin care s-a adus la cunoștință prezentul proiect de hotărâre în conformitate cu Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională;

Examinând Referatul de aprobare nr. 7.677 / 02.06.2026 înaintat de Primarul orașului Targu-Neamt, Raportul de specialitate comun nr. 7.679 / 02.06.2026 al compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Targu-Neamt,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „b” și lit. „c”, alin. (4) lit. „f”, alin. 6 lit. „c” și alin. (14), coroborat cu prevederile art. 139 alin. (3) lit. „e” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Targu-Neamt, întrunit în cea de-a 20-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

Art. 1. Se aprobă Raportul final al informării și consultării publicului nr. 4.616 / 31.03.2026, privind documentația de urbanism “**Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru construire bloc de locuințe colective P+3E**”, str. Veronica Micle nr. 18C, oraș Targu-Neamt, jud. Neamt, generată de imobilul cu NC 59727, ce constituie Anexa nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia în vederea construirii unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, str. Veronica Micle nr. 18C, oraș Targu-Neamt, jud. Neamt generat de imobilul teren proprietate privată cu NC 59727, ce constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. S.C. BREMAD NEAMT S.R.L., beneficiar final al prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se obligă să respecte detaliile tehnice și prevederile referitoare la indicatorii spațiali urbanistici:

- (1) Suprafața terenului reglementat prin PUZ - 1.950 mp;
- (2) Suprafața maximă construită – 585 mp;
- (3) Suprafața maximă construită desfășurată – 2.340 mp;
- (4) Suprafața de spații verzi - 184 mp;
- (5) Regimul maxim de înălțime permis – D+P+3E (demisol, parter și 3 etaje)
- (6) Procentul de ocupare maxim permis – POT max = 30%
- (7) Coeficientul de utilizare maxim – CUT max = 1.2

Art. 4. Prezentul Plan Urbanistic Zonal are valabilitate pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic General al orașului Targu-Neamt aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146 / 07.08.2014 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15 / 31.01.2018.

Art. 5. Serviciul Juridic, Registrul Agricol, Control Comercial si Asociații Proprietari si Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului si Investiții din cadrul Primăriei Orașului Târgu-Neamț vor lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț si celor interesați direct si se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Acsintoae Ana

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
Jr. Sabin Isabela

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii de Consiliu Local nr. 121/25.06.2026			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		18
4	Numărul voturilor „PENTRU”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	18
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 121/25.06.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	25.06.2026
2	Comunicarea către primar	.06.2026



ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

Str. Ștefan cel Mare, nr. 62, 615200 Târgu - Neamț, Tel. 0233/790245;790305; Fax: 233/790508;
E-mail: tgnt@primariatguneamt.ro; Site: www.primariatarguneamt.ro

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului Aprobat,
Nr. 4.616 din 31.03.2026



RAPORTUL FINAL AL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD.NEAMȚ"

În conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”,

În vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal ce are drept scop " CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD.NEAMȚ", au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului de către Primăria orașului Târgu-Neamț prin Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții, în scopul fundamentării hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu-Neamț, structura de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

AMPLASAMENT: Oraș Târgu-Neamț, str. Veronica Micle nr.18C, Târgu-Neamț, Jud. Neamț

INIȚIATOR: S.C. BREMAD NEAMȚ S.R.L.

ELABORATOR : S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului.

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei orașului Targu-Neamț (nume, prenume, calitatea) – Dr. Arh. Tataru Ioana – Arhitect sef Primaria orasului Targu-Neamt
(Tel. 0233-790245, int.138, birou 38 et. II, adresă de email:tgnt@primariatguneamt.ro)

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Documentele eliberate de orașul Târgu-Neamț pentru aprobarea documentației urbanistice sunt:

Prin certificatul de urbanism nr. 233 din 28.08.2025 eliberat de Primăria orașului Târgu-Neamț, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general.

Pentru această investiție s-a eliberat Certificatul de urbanism, cu valabilitate de 24 luni de la data emiterii, prin care s-a solicitat întocmirea documentației faza P.U.Z., în conformitate cu avizul de oportunitate nr. 7 din 09.10.2025 eliberat de Consiliul Județean Neamț.

A fost elaborat documentul de planificare al procesului de informare și consultare a publicului privind elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării documentației P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru " **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD. NEAMȚ**" în cuprinsul căruia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, după cum urmează:

Etapă I – Implicarea publicului - 07.11.2025-08.12.2025

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul :

1. Anunțul public în Etapa I privind intenția de elaborare a primei versiuni a planului urbanistic faza P.U.Z. pentru " **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD. NEAMȚ**" nr. 18.478 din 06.11.2025, care a fost publicat pe pagina de Internet a Primăriei orașului Târgu-Neamț la adresa www.primariatarguneamt.ro, la Rubrica Dezbatere publice – Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului în data de 06.11.2025.
2. În data de 06.11.2025 au fost afișate pe site-ul www.primariatarguneamt.ro:

- Anunțul privind intenția de elaborare privind P.U.Z.;
- Memoriu tehnic de prezentare cu privire la obiectul P.U.Z. și R.L.U.;
- Planșe aferente documentației;
- certificat de urbanism;
- extras carte funciara de informare la zi.

Prima versiune a Planului Urbanistic Zonal a putut fi consultată în perioada 07.11.2025-08.12.2025 la sediul Primăriei orașului Târgu-Neamț, bd. Ștefan cel Mare nr. 62 – la Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții - Birou 38, de luni până joi, între orele 8,00-16,30, vineri între orele 8,00-14,00 și permanent pe site-ul www.primariatgneamt.ro, Rubrica DEZBATERI PUBLICE - Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului <https://www.primariatarguneamt.ro/activitatea-de-informare-si-consultare-a-publicului-pentru-documentatiile-de-urbanismamenajarea-teritoriului>

Anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. a fost amplasat de către Primăria orașului Târgu-Neamț pe 4 panouri conforme (model Anexa 2 la Ordinul MDRT nr.2701/2010), rezistente la

intemperii, în locuri cu vizibilitate, respectiv: 2 panouri în imediata vecinătate a zonei studiate str. Veronica Micle); 1 panou la amplasament (str. Veronica Micle, nr. 18C) și un panou la avizierul Primăriei orașului Târgu- Neamț,

Au fost notificați vecinii din zona studiată (Notificările nr.19.267, 19.272, 19.273, 19.274, 19.277 din 20.11.2025) - 4 persoane fizice, 1 PJ – SC VENEZIA STUDIO SRL - li s-a transmis intenția elaborare PUZ – prin poștă (conform tabelului atașat-confirmările de primire).

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind elaborarea propunerilor preliminare a P.U.Z.-lui supus dezbaterii în perioada 07.11.2025-08.12.2025 prin:

- scrisori depuse la Registratura instituției - Biroul 4 din cadrul Primăriei orașului Târgu-Neamț (în perioada indicată);

- fax la nr. 0233-790508;

- email la adresa: tgnt@primariatgneamt.ro;

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).

Documentația expusă/disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei orașului Târgu-Neamț, bd. Ștefan cel Mare nr. 62 la Biroul 38 - nu a fost solicitată sau consultată de niciun cetățean.

În perioada indicată s-a primit o petiție înregistrată cu nr. 20.164/08.12.2025 conținând observații cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z. – ului din partea vecinilor amplasamentului studiat – imobil cu NC 57495 (Irina Dumitru și Irina Lucia) cu privire la :

- nerespectarea cerințelor de însorire;
- depășirea inconvenientelor normale ale vecinătății;
- afectarea intimității și folosinței normale a locuinței personale;
- neacordarea acordului de construire a blocului.

Prin adresa cu nr. 20.168/08.12.2025 li s-a transmis faptul ca se vor solicita clarificări punctuale asupra aspectelor menționate inițiatorului documentatiei de urbanism, implicit elaboratorului general.

La finalizarea etapei I, s-a întocmit Raportul informării și consultării publicului în etapa I, privind intenția de elaborare a P.U.Z. cu nr. 20.532 din 12.12.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 12.12.2025 prin:

- Afișare la sediul Primăriei orașului Târgu-Neamț (proces-verbal de afișare nr. 20.532/12.12.2025);
- Publicare pe pagina de internet: www.primariatarguneamt.ro – Secțiunea *DEZBATERI PUBLICE - Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului*.

La data de 22.12.2025 s-a depus la Registratura instituției adresa nr. 21.020 de către doamna Irina Lucia prin care notifica faptul ca nu își exprima acordul pentru realizarea construcției propuse – bloc de locuințe P+3E.

La data de 12.02.2026, prin adresa cu nr. 2.017, beneficiarul SC BREMAD NEAMT SRL, depune la Registratura instituției următoarele:

- Răspuns clarificări întocmit de proiectantul general SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL la adresa nr. 20.722/16.12.2025 (transmisă de Primăria orașului Targu-Neamt);
- Declarația notarială cu încheiere de autentificare nr. 3.049 din 23.12.2025 Emisa de SPN David Daniela și David Radu Constantin, în care domnii Irina Dumitru și Irina Lucia declara ca sunt de acord ca Societatea BREMAD NEAMT SRL să edifice pe terenul proprietatea sa, construcție cu destinația bloc de locuințe cu regim de înălțime P+3E, cu respectarea normelor

legale;

- Studiu de însorire (Memoriu de prezentare și Planșe aferente) elaborat de S.C. ARHITEH CAM S.R.L.

Etapa II – Implicarea publicului - 05.03.2026-23.03.2026

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul :

Prin Anunțul cu nr. 3.206/05.03.2026 publicul a fost invitat ca în perioada 05.03.2026-23.03.2026 să consulte documentația tehnică, împreună cu observațiile avizatorilor, la sediul Primăriei orașului Targu-Neamt, bd. Stefan cel Mare nr. 62 – Serviciul Urbanism Amenajarea Teritoriului și Investiții – Birou 38, de luni până joi, între orele 8.00-16.30 și vineri între orele 8.00-14.00, respectiv pe site-ul www.primariatgneamt.ro, *Rubrica DEZBATERI PUBLICE – Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului.*

Documentația expusă/disponibilă spre consultare la sediul Primăriei orașului Targu-Neamt nu a fost consultată de niciun cetățean.

De asemenea, publicul a fost invitat să trimită observații, sugestii, propuneri în scris asupra documentelor Planului Urbanistic Zonal la sediul Primăriei orașului Targu-Neamt, bd. Stefan cel Mare nr. 62 – Birou 4 – Registratura, la nr. de fax 0233/790508 sau la adresa de e-mail: tgnt@primariatgneamt.ro până la data de 23.03.2026. Fata de aceasta invitație, până la data limită stabilită, nu s-a primit nicio observație, sugestie sau propunere în scris, pe e-mail sau pe fax, referitoare la documentația publicată.

Prin invitația nr. 4.021 din 23.03.2026 publicul a fost invitat să participe la dezbateră publică din data de 25.03.2026, ora 12, ce s-a desfășurat la sediul Primăriei orașului Targu-Neamt, bd. Stefan cel Mare nr. 62 în Sala de ședințe.

Invitația la dezbateră publică din data de 25.03.2026 a fost publicată la panoul din sediul instituției, transmisă la beneficiar – SC BREMAD NEAMT SRL, la proiectantul general - SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL și a fost postată pe site-ul instituției la secțiunea Anunțuri cu 2 zile înainte de data stabilită.

La ședința publică din data de 25.03.2026, ce a avut loc în sala de ședințe a Primăriei orașului Targu-Neamt, din bd. Stefan cel Mare, nr. 62 la ora 12, au fost prezente 2 persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului: dr. arh. Tataru Ioana, ing. Miltiade Iustina, din partea inițiatorului documentației a fost prezent ca și delegat dl. Breaban Mihail, din partea proiectantului nu a fost prezent nimeni. Niciun cetățean nu a fost prezent la dezbateră. De asemenea, nici presa nu a fost prezentă.

Nefiind persoane interesate care să adreseze întrebări sau cărora să li se expună detaliile documentației tehnice, lucrările ședinței s-au încheiat.

La finalizarea etapei a II-a, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului în etapa a II-a privind elaborarea propunerilor preliminare a PUZ și a Regulamentului local de urbanism pentru " **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD.NEAMȚ**" cu nr. 4.277 din 26.03.2026 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 26.03.2026 prin:

- Afișare la sediul Primăriei orașului Târgu- Neamț (conform procesului-verbal de afișare nr. 4277 / 26.03.2026.
- Publicare pe pagina de internet: www.primariatarguneamt.ro – Secțiunea *DEZBATERI PUBLICE - Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului*

Prin Anunțul cu nr. 4.605 din 31.03.2026 s-a adus la cunoștința publicului interesat că a

fost finalizată procedura legală de informare și consultare a publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism având ca obiect ” **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD. NEAMȚ**”.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și, împreună cu fundamentarea tehnică emisă de Consiliul Județean Neamț și cu documentația tehnică aferentă, va fi înaintat Consiliului Local în vederea adoptării sau respingerii prin HCL a PUZ-ului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Raportul va fi afișat la sediul Primăriei orașului Târgu-Neamț și publicat pe pagina de internet: www.primariatarguneamt.ro – Secțiunea *DEZBATERI PUBLICE* - Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului.

Întocmit,

Arhitect șef,
Dr. arh. Tataru Ioana



ORAȘUL TÂRGU-NEAMȚ

bd. Ștefan cel Mare, nr. 62, 615200 Târgu - Neamț, Tel. 0233/790245; 790305; Fax: 233/790508;
E-mail: tgnt@primariatguneamt.ro; Site: www.primariatarguneamt.ro

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului Aprobat,
Nr. 4.605 din 31.03.2026



ANUNT PRIVIND INCHEIEREA PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E IN STR. VERONICA MICLE, NR. 18C, ORAS TÂRGU-NEAMȚ, JUD.NEAMȚ"

Prin prezentul anunț aducem la cunoștința publicului interesat ca a fost finalizata procedura legala de informare si consultare a publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism având ca obiect "CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E in str. VERONICA MICLE, nr. 18C, oraș TÂRGU-NEAMȚ, jud. NEAMȚ".

AMPLASAMENT: Oraș Târgu-Neamț, str. Veronica Micle nr.18C, Târgu-Neamț, Jud. Neamț

INIȚIATOR: S.C. BREMAD NEAMȚ S.R.L.

ELABORATOR : S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

Investiția se va realiza pe terenul proprietate privata a beneficiarului si este identificat cu NC 59727, in suprafata de 1.950 mp din str. Veronica Micle, nr. 18C, oraș Targu-Neamt, jud. Neamț.

Raportul informării si consultării publicului este disponibil începând cu data de 31.03.2026 astfel:

- Afișat la sediul Primăriei orașului Targu-Neamt, bd. Stefan cel Mare, nr. 62;
- Publicat pe pagina de internet: www.primariatarguneamt.ro – Secțiunea DEZBATERI PUBLICE - Activitatea de informare și consultare a publicului pentru documentațiile de urbanism și/sau amenajarea teritoriului.

Întocmit,

Arhitect șef,

Dr. arh. Tataru Ioana

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E

*intravilan Targu-Neamt, oras Targu Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C,
jud. Neamt,
(CF59727)*

Beneficiar:
S.C. BREMAD NEAMT S.R.L.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E**
2. Adresa: intravilan Targu-Neamt, oras Targu Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, jud. Neamt, CF59727;
3. Proiectant : **S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT,**
master urbanist TIMOTEI FECIORU
4. Beneficiar : **S.C. BREMAD NEAMT S.R.L.**
5. Data : 2025;

Sef de proiect

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Proiectat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....

Desenat

Mst. Urb. Timotei Fecioru.....



ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale
- 3.10 Scurta descriere a investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I DISPOZITII GENERALE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE SI A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 233/ 28.08.2025

PIESE DESENALE:

- | | | |
|----|---|------------------------|
| 1. | INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 1:20.000/4.000 |
| 1. | INCADRARE IN ZONA | SC. 1 : 5000 |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA | SC 1: 500/200 |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1: 500/200 |
| 4. | REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA | SC 1: 500 |
| 5. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | SC 1: 500 |
| 6. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC 1: 500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Denumire proiect: | ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E |
| 2. Adresa: | intravilan Targu-Neamt, oras Targu Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, jud. Neamt, CF59727; |
| 3. Proiectant : | S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. – PIATRA NEAMT,
master urbanist TIMOTEI FECIORU |
| 4. Beneficiar : | S.C. BREMAD NEAMT S.R.L. |
| 5. Data : | 2025; |

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de construire bloc locuinte colective P+3E. Terenul este situat in intravilan Targu-Neamt, oras Tragu-Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, judetul Neamt, proprietate privata a beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 233/ 28.08.2025 eliberat de Primaria Orasului Targu Neamt, jud. Neamt s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicata, modificare PUZ aprobat se poate face doar in baza unei documentatii de urbanism PUZ si dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabil fata de aliniament si limita posterioara si laterale ale parcelei.

Suprafata terenului care face obiectul PUZ este de 1.950 mp conform acte si este formata dintr-o singura parcela: (CF 59727).

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile de dezvoltare a localitatii in zona studiata sunt de subzona propusa pentru locuinte colective si birouri, spatii verzi, circulatie carosabila, parcaje, trotuare si alei pietonale. Pozitia amplasamentului in raport cu oportunitatile din teritoriu demonstreaza ca zona se preteaza a avea caracter rezidential.

1.3 Surse documentare

- PUG ORAS TARGU NEAMT, JUD. NEAMT si RLU aferent, avizat si aprobat prin HCL Targu Neamt nr. 270 din 2014

- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate ;

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- Extras de carte funciara
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilan, in apropierea Raului Ozana. Terenul se afla intr-o zona cu locuinte colective si locuinte individuale.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta interes pentru populatia care cauta o locuinta. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 5min fata de centrul orasului si disponibilitatea retelelor edilitare (apa, canalizare, retea electricitate si gaz) si existenta altor facilitati complementare locuirii amplasate in apropiere (Profi, banci, restaurante, magazine, scoli, etc).

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul rezidential, cu locuire si functiuni complementare.

2.2. Incadrarea in localitate

Planşa nr.0.1 " Incadrare in zona " -

Târgu Neamţ (germană Niamtz, în ebraică şi idiş טרגו נאמץ, în maghiară Németsvásár, în latină Ante Castrum Nempch) este un oraş în judeţul Neamţ, Moldova, România, format din localităţile componente Blebea, Humuleşti, Humuleştii Noi şi Târgu Neamţ (reşedinţa). Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamţ, ridicată de Petru I Muşat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle şi – de asemenea – prin satul (astăzi cartierul) Humuleşti, leagănul copilăriei povestitorului Ion Creangă. În plus, oraşul este centrul unui areal din nordul judeţului Neamţ în care se găsesc aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importantă valoare artistică şi culturală, precum Văratec, Agapia sau Secu. Are o populaţie de 18.695 de locuitori (2011).

De-a lungul timpului, asupra originii toponimului Neamţ au existat diferite discuţii şi ipoteze care nu au soluţionat mulţumitor această problemă.

Bogdan Petriceicu Hasdeu 1870 consideră că Neamţ e tot Neamţ, adică numele de Neamţ se referă la grupul de nemţi (i.e., germani), poate chiar cavaleri teutoni ori saşi, care au zidit Cetatea Neamţ. Această ipoteză a fost susţinută şi de alţi istorici, mai precis: Dimitrie Onciul,

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

A. D. Xenopol, Nicolae Boierescu, Grigore Ionescu și mulți alții. Cert este că în Evul Mediu a trăit aici o importantă populație de negustori germani.^[3]

Numele orașului provine de la toponimul râului Neamț. În sprijinul acestei idei sunt și însemnările episcopului catolic Marco Bandini, care, vizitând comunitatea catolică din Târgu Neamț, în 1646, nota: „orașul este așezat lângă un râu..., de la care își ia numele” (Călători străini prin Țările Române, tomul V, 1973).

De la orașul Neamț și-a luat numele cetatea din apropiere, Cetatea Neamț, respectiv Mănăstirea Neamț. Toponimul Neamț s-a extins asupra locului și ținutului care și-a avut centrul în oraș sau la cetate. În cele din urmă a intrat și în componența numelui Piatra, care din Piatra lui Crăciun (în maghiară Karácsonkő), cum se numea la început, a devenit Piatra Neamț.

Cetatea, aflată deasupra târgului, va avea cea mai înfloritoare perioadă în timpul lui Ștefan cel Mare, care o include în sistemul defensiv de cetăți ce aveau ca rol apărarea Moldovei. Unul din cele mai cunoscute momente de glorie ale Cetății Neamțului este în anul 1691 când a rezistat în fața atacurilor armatei poloneze conduse de Ioan III Sobieski. Această cetate a fost recondiționată și deschisă circuitului turistic.

Târgu Neamț este un oraș din județul Neamț, regiunea Moldova, România. Orașul este situat în nordul județului Neamț, în vestul regiunii istorice Moldova și în nord-estul României. Orașul este situat la o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orașul se află – de asemenea – la intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Culmii Pleșu, Vârful Vânători (624 m). Principale forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolița) și dealurile și culmile ce țin de Subcarpații Moldovei: Culmea Pleșu (culme submontană) la nord, dealurile Movilelor, Humulești și Ocea la sud, și dealul Boiștea care închide valea Ozanei la est. Culmea Pleșului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orașul Târgu Neamț, se află vârful Vânători care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m deasupra albiei râului Ozana, printr-o pantă stâncoasă.

Înspre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Movilelor (440 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (400 m). Dealul Boiștea este situat pe latura estică a orașului Târgu Neamț, pe cealaltă parte a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Blebea, o mică suburbie a orașului.

Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință teren arabil conform CF59727 anexat. Amplasamentul este deservit de Str. Veronica Micle care face distribuția în cartier – strada categoria III. Terenul se află în UTR 2, zona locuințe și funcțiuni complementare, iar pe terenul studiat nu se află clădiri.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația Orașului Târgu Neamț se ridică la 18.029 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 18.695 de locuitori.

Ca repere urbane in vecinatate se regasesc:

- Autogara Flozampet – 300m

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL Targu Neamt nr. 270 din 2014, parcela este situata in UTR 2 ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiaza de acces la utilitatile urbane: apa, canalizare, electricitate si gaz.

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in vecinatate se afla spatii comerciale, restaurant, pe o raza de 1km distanta.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK (harta de mai jos).

Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și TC (a_g –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $TC = 0.70 s$

2.4. Date climatice

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat continentală marcată de o amplitudine termică foarte mare a valorilor extreme. Sunt caracteristice masele de aer rece ale anticlonului siberian, iar vara aerul uscat continental sau tropical. În perioada caldă a anului, seceta este un fenomen accentuat și frecvent; iarna sunt specifice inversiunile termice în comparație cu alte regiuni din Podișul Moldovei.

În conformitate cu STAS 6054 “Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României”, adâncimea maximă de îngheț pentru zona studiată este de 100.0 cm.

Pentru studiul terenului, a caracteristicilor fizico-mecanice ale stratului de fundare si a conditiilor de fundare pentru fiecare obiect ce se va realiza in acest perimetru este necesar si obligatoriu intocmirea de studii geotehnice de detaliu.

Aceasta obligatie revine beneficiarilor constructiilor respective.

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

Clima

Prin poziția sa, în Depresiunea Neamțului, închisă spre vest de Munții Carpați, iar spre nord și est de culmi și dealuri subcarpatice, cu rol de obstacol în calea maselor de aer subpolar sau continental, orașul Târgu Neamț are parte de factori climatogeni ce prezintă particularități specifice, datorită caracterului de adăpost, altitudinii și orientării reliefului. Localizarea pe paralela de $47^{\circ}12'$, latitudine nordică, determină o insolație moderată tot timpul anului, favorizată și de expunerea reliefului predominant spre sud-est. În ceea ce privește circulația generală a atmosferei aceasta este dominată de masele de aer maritim din

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

vest și nord-vest, continentalizate după escaladarea Carpaților și modificate prin caracteristicile de umezeală. O frecvență mare au și masele de aer continental din est și nord-est, reci iarna și calde și uscate în timpul verii. Sunt numeroase invaziile de aer rece de origine subpolară de la nord, cât și pătrunderea de aer din părțile posterioare ale ciclonilor care se deplasează din vestul Europei. Așezarea orașului Târgu Neamț într-o zonă de adăpost climatic atenuează influențele extreme ale caracteristicilor maselor de aer.

Temperatura medie anuală a aerului este de 8,2 °C. Luna cu temperatura medie cea mai coborâtă este ianuarie (-3,8 °C), iar luna cu temperatura cea mai ridicată este iulie (19,5 °C), rezultând o amplitudine termică medie anuală de 23,3 °C, care ne arată că la Târgu Neamț climatul este temperat-continental moderat. Cea mai coborâtă valoare termică înregistrată în aer la Târgu Neamț a fost de -29,1 °C (02.01.1909) iar cea mai ridicată a fost de 37,0 °C (17.08.1952).

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de cale de acces formata din terenurile cu NC 60676, NC 60675, NC 60674, NC 60673, proprietati ale S.C. BREMAD NEAMT S.R.L., drum care are acces la strada Veronica Micle - de categoria III, cu care se invecineaza pe latura de sud.

Strada Veronica Micle prezinta imbracaminte asfaltica se incadreaza in categoria a III-a, din punct de vedere al importantei si are o latime de 5m.

În planșa nr. 1.0 "Situatia existenta" se poate studia relatia parcelelor din punct de vedere al accesului cu circulatiile din vecinatate.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

În planșa nr. 1. "Situatia existenta" sc 1 : 500/200 este prezentat modul de utilizare a terenurilor pe parcela studiata.

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat în **intravilan** Targu-Neamt, oras Tragu-Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, judetul Neamt, si este format dintr-o singura parcela. Parcela care au generat PUZ este urmatoarea:

1. Parcela cu **S= 1.950 mp conform acte masuratori** – terenul este neconstruit si se afla in UTR 2 ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, proprietar S.C. BREMAD NEAMT S.R.L. si urmasorii vecini:

- nord - Vasiliu Gheorghe; Nechita Ion
- sud - Orasul Targu Neamt; NC59728
- vest - SC BREMAD SRL; Manoliu Vasile; Baran Neculai Olimpiu
- est - Irina Dumitru; SC VENEZIA STUDIO SRL; NC59728

În prezent, suprafata de teren care a generat PUZ este imprejmuita.
Categorica de folosinta a terenurilor este: *arabil*.

Relationari intre functiuni

Funcțiunea propusă este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei: UTR 2 ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aproximativ 95% Parcelele din vecinătatea amplasamentului studiat sunt construite - cu locuințe colective și locuințe individuale. Alte parcele sunt construite cu spații comerciale.

Aspecte calitate ale fondului construit

În vecinătatea nordică sunt construite preponderent locuințe individuale.

În vecinătatea estică sunt construite preponderent locuințe individuale.

În vecinătatea vestică sunt construite preponderent locuințe colective cu regim de înălțime cuprinse între D+P+3E și P+4E+M.

În vecinătatea sudică se află str. Veronica Micle urmad lunca raului Ozana.

Din punct de vedere al omogenității culorilor, materialelor și stilului arhitectural, nu se remarcă o linie de stil omogenă: învelitorile prezintă diverse nuanțe de roșu, maro gri antracit, forma și unghiul pantelor acoperisului diferă, împreună cu soluția compozițional-volumetrică aleasă pentru fiecare clădire în parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la: apă, canalizare, electricitate și gaz.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zonă se află spații comerciale, restaurante, bănci, magazine, școli pe o rază de 1km distanță.

Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi public amenajate:

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Principalele disfuncționalități

Zona studiată nu prezintă disfuncționalități majore care să împiedice realizarea unui astfel de imobil.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

2.6 Echiparea edilitara

La amplasamentul studiat exista retea de electricitate, apa, canalizare si gaz disponibila. Se va o propune o platforma pubele pentru pre colectare deseuri menajere si racord la retelele edilitare.

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

- nu este cazul

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem centralizat, atunci cand aceasta va fi disponibila si functionala: canalizare si retea apa, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament: investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforma special amenajata (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Se vor lua masuri corespunzatoare pentru a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata, si este incadrat in categoria geotehnica 1 - risc geotehnic scazut.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adecvata a utilitatilor pentru a face fata necesarului gospodariei.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata si in apropierea acesteia nu sunt zone construite protejate, sau elemente de patrimoniu natural care sa necesite protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Conform regulamentului general de urbanism – H.G. 525 din 1996 - articolului 6.8, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN REGLEMENTAT DE 1.950 mp sunt propuse urmatoarele zone verzi:

Suprafata minima de spatii verzi este de 2 mp/locuitor, respectiv minim 184mp, conform HG525/1996. Prin PUZ se propune suprafata minima de spatii verzi de 184mp.

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Targu neamt are o populatie inregistrata in anul 2021, de 18.029 locuitori. Datorita preturilor terenurilor din zona si a accesibilitatii, beneficiarul doreste construire bloc locuinte colective.

Documentatia de urbanism va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform avizului de oportunitate emis de arhitectul sef, urmeaza a fi emis.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic, studiu de oportunitate. Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente, disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (taierea vegetatiei crescute haotic, spontan, fara valoare dendrologica);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial astfel incat sa se obtina o compositie unitara.
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in codul civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

Suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (locuire colectiva cu dotari complementare) permit si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL Targu Neamt nr. 270 din 2014, parcela este situata in intravilan Targu-Neamt, oras Targu-Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, judetul Neamt, UTR 2 ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Amplasamentul studiat beneficiaza de cale de acces formata din terenurile cu NC 60676, NC 60675, NC 60674, NC 60673, proprietati ale S.C. BREMAD NEAMT S.R.L., drum care are acces la strada Veronica Micle - de categoria III, cu care se invecineaza pe latura de sud.

Pentru suprafata de teren studiata nu exista indicatori urbanistici prestabiliti: POT, CUT, REGIM DE INALTIME MAXIM.

Conform PUG si RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru modificarea accesului la o parcela la care exista un PUZ aprobat este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, dupa obtinerea unui aviz de oportunitate.

3.4 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta este aproximativ plan. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, intreaga suprafata fiind acoperita cu vegetatie, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic - studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei (in regim public) face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Conform studiului geotehnic, terenul este construibil. Conditile de fundare impun o adancime minima de fundare de 2.6m fata de nivelul terenului natural.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.0. " Reglementari urbanistice - Zonificare" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

- Interventii asupra circulatiilor

Se propune cu caracter director largirea strazii Veronica Micle de la 5 m la 7 m, precum si un trotuar de 1.5 m.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- **Accesul carosabil pe parcela** se asigura de pe calea de acces formata din terenurile cu NC 60676, NC 60675, NC 60674, NC 60673, proprietati ale S.C. BREMAD NEAMT S.R.L., drum care are acces la strada Veronica Micle - de categoria III.

Accesul pietonal pe parcela se asigura de pe calea de acces formata din terenurile cu NC 60676, NC 60675, NC 60674, NC 60673, proprietati ale S.C. BREMAD NEAMT S.R.L., drum care are acces la strada Veronica Micle - de categoria III.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela. Astfel, se realizeaza 40 de locuri de parcare la sol.

Cladirea propusa ar avea aria construita de aproximativ 546mp si aria construita desfasurata de aproximativ 2.184 mp. Se propun 10 apartamente pe nivel, respectiv 40 de apartamente. La sol se vor realiza 40 locuri de parcare, deservite de o alee cu latimea variabila de 5-6m.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul public.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului, precum si a altor persoane fizice care isi dau acordul in scris in legatura cu documentatia de faza, in suprafata de **1.950 mp**, se structureaza conform plansei nr. 2.0. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» astfel:

- **Elaborare puz in vederea construirii bloc locuinte colective.** – nu se fac schimbari de functiune, indicatori urbanistici, etc.
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse**; constructiile care se vor realiza sunt in totalitate noi, cu regim de inaltime maxim – P+3E
- Se propun urmatoorii indicatori urbanistici existenti **POT 30% si CUT 1.2**
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
 - retragere de minima - 2.0 m fata de limita laterala estica a proprietatii;
 - retragere de minima - 9.0 m fata de limita laterala vestica a proprietatii;
 - retragere minima de 2.0 m fata de limita posterioara a proprietatii
 - retragere de 42.5 m fata de frontul stradal - conform plansei de reglementari urbanistice.
- Cladirea propusa - va avea fatadele de vest, est, nord si sud tratate ca fatada principala.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi planșa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare).
- Toata incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate
- Se amenajeaza platforma pentru precolectarea deseurilor menajere;

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1950	100.00	-	-
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1950	100

(NC59727)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-		585.00	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	2340.00	-
SUPRAFATA SPATII VERZI			184	9.44
REGIM DE INALTIME	-		D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Ac _d =0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

In plansa nr. 2.0. – " Reglementari urbanistice – Zonificare" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

In plansa nr. 2.1. – " Reglementari urbanistice – Mobilare Exemplificativa" sunt prezentate cotele dintre blocul propus exemplificativ si blocurile existente pe parcelele învecinate:

- 62.7 m față de bloc locuințe colective P+2E situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;
- 62.6 m față de bloc locuințe colective P+3E situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;
- 15 m față de bloc locuințe colective D+P+3E situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- 41.2 m față de bloc locuințe colective P+4E+M situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;
- 64.2 m față de bloc locuințe colective D+P+3E situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;
- 16.3 m față de bloc locuințe colective (în curs de execuție) D+P+3E situat pe teren învecinat pe latura de nord-vest;
- 21 m față de locuință P situată pe teren învecinat pe latura de nord;
- 34.9 m față de locuință P situată pe teren învecinat pe latura de nord;
- 37.7 m față de anexă P situată pe teren învecinat pe latura de nord;
- 20 m față de locuință P situată pe teren învecinat pe latura de nord;
- 14.5 m față de locuință P situată pe teren învecinat pe latura de nord-est;
- 52.7 m față de anexă P situată pe teren învecinat pe latura de nord-est;
- 40.9 m față de anexă P situată pe teren învecinat pe latura de est;
- 5.5 m față de sediu P situată pe teren învecinat pe latura de est;
- 57 m față de hală P situată pe teren învecinat pe latura de est.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3.0)

În plansa nr. 3.0 " Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitatile necesare. Amplasarea obiectivului propus nu are caracter de " pionierat", in sensul ca pe amplasament exista alte locuinte ce isi asigura utilitatile in sistem public. Totodata, vis-a-vis de amplasament exista functiuni complementare locuirii.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reseaua electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face in sistem public prin bransare la reseaua de apa existenta aflata pe str. Vasile Alecsandri, prin intermediul unui racord existent deja functional realizat pe terenul cu NC58472 – teren proprietate a beneficiarului. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem public prin bransare la reseaua de canalizare existenta aflata pe str. Vasile Alecsandri, prin intermediul unui racord existent deja functional realizat pe terenul cu NC58472 – teren proprietate a beneficiarului. Cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze se va face in sistem public prin bransare la reseaua de gaze, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirii propuse se va realiza cu gaz.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

Telecomunicatii, transfer de date si supraveghere

Acest tip de utilitati vor fi montate subteran.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reseaua de canalizare; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe teren; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcelele proprietate privata care au generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in sistem public prin bransare la reseaua de canalizare. Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice.

Deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate.

Suprafata minima de spatii verzi este de 2 mp/locuitor, respectiv minim 184mp (2,3 locuitori per apartament, respectiv 2 mp. spatiu verde x2,3 locuitori x40 apartamente), conform HG525/1996. Prin PUZ se propune suprafata minima de spatii verzi de 184 mp. totalizand 9.44% din suprafata parcelei.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul suburban al zonei si indeplinirea dorintelor rezidentilor care cauta sa se mute la periferie pentru a beneficia de mai multa verdeata.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire cladiri, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate.;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se afla bunuri de patrimoniu. Zona reglementata prin PUZ are suprafata de 1.950 mp.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

In urma curatarii terenului de plante crescute spontan se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirea propusa nu vor afecta imaginea urbana a zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren (strazi propuse prin PUZ) din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publica:
 - Circulatiile publice carosabile
 - Retele edilitare
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publica (de interes national, judetean si local)
Circulatiile carosabile sunt proprietate publica de interes local.
 - Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local)
Nu este cazul.
 - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
Terenul care face obiectul PUZ este proprietatea privata a persoanelor fizice. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietatea privata persoanelor fizice sau juridice.
- Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse (prin hasuri):
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale.
Nu este cazul
 - Terenuri aflate in proprietatea privata, destinate concesionarii
Nu este cazul.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- Terenuri aflate in proprietate privata, destinate schimbului
Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, UTR 2 ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE. Pentru a pastra caracterul zonei de locuinte invecinate s-a preluat din modul de ocupare a terenurilor, pentru a avea aceeasi unitate morfologica si de ocupare a terenului.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii asupra retelelor edilitare - Utilitatile se vor rezolva in regim centralizat
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor – *Nu este cazul.*
- interventii de lucrari de constructii: realizarea caii de acces, realizare constructie
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- brasament retea electricitate, gaz, apa, canalizare
- realizare cale de acces, realizare constructie
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. brasament retea electricitate, apa, canalizare si gaz
2. realizare cale de acces, realizare constructie
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie similara cu functiunile existente in vecinatate.
- Prezentul PUZ propune construire bloc locuinte colective, nu se face schimbare de functiune - UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii pentru UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ: POT = 30 % ; CUT = 1.2; regim maxim de inaltime P+3E
- Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 184mp.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1950	100.00	-	-
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1950	100

(NC59727)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-		585.00	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	2340.00	-
SUPRAFATA SPATII VERZI			184	0.09
REGIM DE INALTIME	-		D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Ac _d =0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

3.9. Securitate la incendiu si expunerea la riscuri naturale; Protectie civila.
(conform legislatiei in vigoare - P118-1/1999 actualizat, P118-2/2013 actualizat, NP133/2013)

ACCESSE

Calea acces prezinta imbracaminte asfaltica si are cate o banda pe sens - total 5m carosabil.

Terenul studiat prezinta 1 acces carosabil cu latime de minim 4.5m.

Terenul este aproximativ plan.

Lotul studiat prezinta acces pietonal si trotuare. Circulatiile carosabile si pietonale in interiorul lotului existent vor fi amenajate: pavate, betonate sau asfaltate.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

ESTE ASIGURAT ACCESUL IN CAZ DE URGENTA PENTRU AUTOSPECIALE PE PARCELELE STUDIATE.

CLADIRI

Terenul nu este construit. Se propune construire bloc locuinte colective. Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 12m. Aceasta se poate reduce dacă nu sunt ferestre ca să lumineze încăperi în care să se desfășoare activități permanente. Se vor respecta prevederile din HG 525/1996 și din Codul Civil.

În cazul în care nu sunt respectate distanțele minime de siguranță la foc față de construcții, se pot adopta măsuri compensatorii, în funcție de fiecare situație în parte, conform scenariului de securitate la incendiu realizat în faza DTAC (exemple: perete antifoc, senzori de fum și de căldură, sprinklere, hidranți interiori, hidranți exteriori, etc).

CLADIREA PROPUȘĂ RESPECTĂ NORMELE ȘI NORMATIVELE ÎN VIGOARE ÎN CEEA CE PRIVESTE AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONFORMAREA LA FOC.

CLADIRILE PROPUSE VOR AVEA GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC I, II, III sau IV.

RETELE EDILITARE

Se recomandă implementarea unui sistem de hidranți exteriori stradali de-a lungul drumului și strazilor de acces, conform reglementărilor în vigoare și în funcție de avizul furnizorului de apă în legătură cu presiunea disponibilă în rețea. În prezent, în zonă nu sunt montați hidranți stradali.

În proiectarea rețelei de apă se va ține cont de prevederile NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, EXECUTIA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APA ȘI CANALIZARE A LOCALITĂȚILOR NP 133 DIN 2013.

CĂI DE EVACUARE ÎN CAZ DE INCENDIU

Evacuarea din clădiri se face în curte, iar apoi, prin intermediul aleilor pietonale și carosabile propuse (care vor fi amenajate: pavate/betonate/asfaltate), evacuarea se face în domeniul public – Str. Veronica Micle. Evacuarea se face printr-un acces carosabil de minim 4.5 m lățime și 1 acces pietonal. Pe căile de evacuare se asigură iluminat de siguranță potrivit reglementărilor în vigoare și indicatoare de evacuare corespunzătoare și se asigură ca acestea sunt exploatabile în condiții de siguranță din punct de vedere al pericolului de alunecare, praguri, lipsei obstacolelor, oboseala, etc.

PARCAJE PENTRU AUTOTURISME

Parcarea autoturismelor este asigurată pe lot. Terenul permite accesul și staționarea unor vehicule pentru intervenție rapidă (pompieri, ambulanță, etc).

CĂI DE ACCES, INTERVENȚIE ȘI SALVARE

Clădirile propuse sunt accesibile pentru autospecialele de intervenție pe cel puțin 2 laturi. Razele de racord ale strazilor de minim 6m permit accesul facil al autospecialelor.

PROTECTIE CIVILA

Terenul studiat, impreuna cu vecinatatile acestuia nu prezinta riscuri de inundatii, degradari erozive sau alunecari de teren, conform studiului geotehnic. In zona prospectata stratificatia terenului se prezinta foarte uniforma atat pe orizontala cat si pe verticala.

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 – “Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României” – la gradul 8.1. pe scara MSK (harta de mai jos). Normativul P100–1/2013 “Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale” indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și TC (a_g –coeficient seismic; TC–perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0.25g$
- $TC = 0.70 s$

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

In zona nu exista cladiri cu adapost de protectie civila pe raza de 1km in jurul amplasamentului. In caz de calamitate, acestea sunt zonele de evacuare disponibile, situate la distante mai mici de 1km.

Se vor respecta toate prevederile legilor si normativelor in vigoare in ceea ce priveste securitatea la incendiu si protectia la hazarde.

3.10. Scurta descriere a investitiei propuse

Pe terenul studiat se propune construire bloc locuinte colective:

- amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;

Indicatorii urbanistici maximali sunt:

- Regim de înălțime maxim: **P+3E**
- POT: **30%**
- CUT : **1.2**
- Cladirea propusa ar avea aria construita de aproximativ 546mp si aria construita desfasurata de aproximativ 2.184 mp. Se propun 10 apartamente pe nivel, respectiv 40 de apartamente. La sol se vor asigura 40 locuri de parcare.

4. CONCLUZII

- Prezentul PUZ propune construire bloc locuinte colective.
- Se va executa sistematizarea verticala a terenului pentru a nu afecta proprietatile invecinate;
- Amplasamentul va dispune de retele edilitare capabile sa sustina investitia propusa.
- Se sugereaza cu caracter director – prelungirea si modernizarea drumului din partea nordica a terenului studiat.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

● Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie identica cu functiunile existente in vecinatate. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii de referinta sunt:

- Construire bloc locuinte colective – integrarea cladirii in viata sociala a strazii
- creste numarul de rezidenti in zona cu cel putin numarul echivalent al apartamentelor, generand posibilitatea de interactiune sociala si crestere nivel de prosperitate a activitatilor economice din vecinatate

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ:

Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

- a. După aprobarea în Consiliul Local al Orasului Tragu Neamt a prezentului P.U.Z., se va obține **Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat noiembrie 2026.**

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- Amenajare acces auto

II. racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/angajați/aprovizionare, impreuna cu platforme carosabile si parcaje

III. alei pietonale

IV. amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

- b. **Obținere Autorizație de Construcție pentru construire bloc locuinte colective – estimat noiembrie 2026.**

- c. **Începere lucrări pentru construire bloc I locuinte colective – estimat noiembrie 2026.**

- d. **Încheiere lucrări pentru construire bloc locuinte colective - estimat noiembrie 2028.**

- e. **Recepție lucrări necesare investiției– estimat decembrie 2028.**

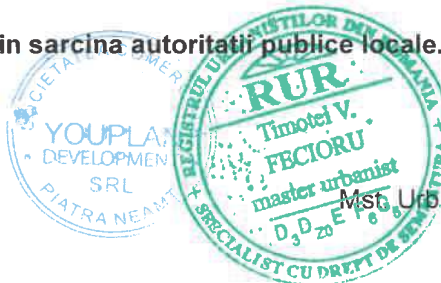
Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.

Categoriile de costuri:

Toate costurile privind bransarea la rețelele edilitare si asigurarea utilitatilor in regim public revin in totalitate investitorului privat – S.C. BREMAD NEAMT S.R.L.

Toate costurile privind construirea cladirii propuse si amenajarea celor doua parcele cu alei pietonale, carosabile, parcuri si spatii verzi revin in totalitate investitorului privat – S.C. BREMAD NEAMT S.R.L.

Nu exista categorii de costuri care sa revina in sarcina autoritatii publice locale.



Intocmit,

Mst. Urb. Timotei Fecioru

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

**REGULI GENERALE PRELuate DIN HG 525/1996 PENTRU SUBZONA PROPU SA
PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAREA

**construcțiilor, în funcție de destinația acestora,
în cadrul localității**

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

1.3.7. Servicii.

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement (se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit; se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale).

ORIENTAREA

construcțiilor față de punctele cardinale

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.5. Zone rezidențiale.

2.1.5.1. Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 – 35 %.

2.1.5.2. Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri – 20 %.

2.1.5.3. Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) – 40 %.

ACCESSE CAROSABILE

**Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și
localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.**

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Spații verzi și plantate

6.8. Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Intocmit,

Master urbanist **Timotei Fecioru**

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE P+3E"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC LOCUINTE COLECTIVE P+3E" str. Veronica Micle, nr. 18C - intravilan Targu Neamt, oras Targu Neamt, judetul Neamt, - zona reglementata pe o suprafata de 1.950mp. constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Orasului Targu Neamt).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru ORASUL TARGU NEAMT, JUD. NEAMT aprobat prin HCL.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

3.1.1. o suprafata de teren de 1.950 mp. conform extrasului de carte funciara, destinata construirii bloc locuinte colective, fara indicatori urbanistici POT si CUT;

UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT propus = 30%, CUT propus –1.2 si regimul de inaltime maxim P+3E

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in intravilan Targu-Neamt, oras Targu Neamt, str. Veronica Micle, nr.18C, jud. Neamt, CF59727;.

3.2. Functiunea existenta pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ».

3.3. Zona in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune identica cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte colective.

Amplasarea fata de aliniament

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

6.9 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte.

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- *accese carosabile pentru locatari;*
- *acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.4 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.7 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.8 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- *cate un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliale cu lot propriu;*

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra retelor edilitare

8.5 Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 14m pentru cladiri izolate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m2 pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m2 pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m2 pentru cladiri izolate;
- c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- a) imprejurimi opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- 10.3** Pentru ambele categorii, aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Suprafata minima de spatii verzi este de 2 mp/locuitor, respectiv minim 40mp, conform HG525/1996. Prin PUZ se propune suprafata minima de spatii verzi de 120mp.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune construire bloc locuinte colective. Pentru parcelele studiate se atribuie indicatorii POT, CUT si regim inaltime. Functiunea existenta se incadreaza in UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

11.2 In planşa nr. 2.0. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si planşa nr.2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim P+3E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare, gaz, electricitate, platforma precollectare deseuri menajere (cu pubele) – apa din retea, canalizare

SUBZONA PROPUASA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii – locuinta colectiva;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme

13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

14. Functiuni complementare functiunii rezidentiale:

Sunt admise:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

- servicii, locuinte colective si functiuni complementare;
- amenajari specifice activitatilor din zona;
- orice fel de constructii si amenajari, care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice sau a poluarii;
- echipare tehnico-edilitara;
- amenajari de spatii verzi;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune " UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico-edilitare
- autorizarea constructiilor si amenaajrilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retele edilitare

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- constructii si amenaajri incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic care genereaza trafic intens
- activitati poluante, productie industrială

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniament de 42.5m, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita laterala ale proprietatii la o distanta minima 2.0m respectiv 9.0m, respectand si reglementarile codului civil. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita posterioara a proprietatii la o distanta minima 2.0m, respectand si reglementarile codului civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 2.0. "Reglementari urbanistice zonificare".

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **P+3E (parter + 3 etaje)**.

20.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construabila.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la celasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Se permite deopotriva realizarea unui acoperis de tip terasa sau tip sarpana.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

23.3. Se realizeaza 40 de locuri de parcare la sol.

23.4. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirii propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea de UTR 2 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - nu va propune divizarea parcelei.

26.2. Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca concomitant exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei: asigurarea unui necesar de lumina adecvat:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate.

- alimentare cu apa si canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusrilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 2 mp/locuitor, respectiv minim 40mp, conform HG525/1996. Prin PUZ se propune suprafata minima de spatii verzi de 120mp.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de minim 30cm.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta si cu soclu plin de maxim 60cm si va avea $H_{max} = 2.00$ m.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E - PROIECT NR. 39YD - DIN 2025

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

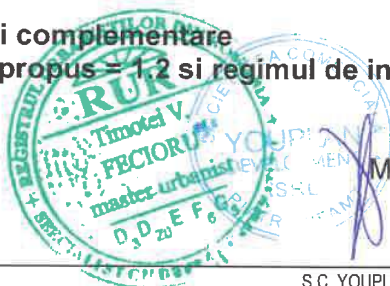
BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1950	100.00	-	-
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	1950	100

(NC59727)				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1950	100	1950	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-		585.00	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	2340.00	-
SUPRAFATA SPATII VERZI			184	9.44
REGIM DE INALTIME	-		D+P+3E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		1.2	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
* In prezent terenul studiat nu prezinta constructii intabulate - Ac=Ac _d =0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG				

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 2.0. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

Zona locuinte si functiuni complementare
POT propus = 30%, CUT propus = 1.2 si regimul de inaltime maxim P+3E.



Intocmit,
Master urbanist **Timotei Fecioru**