

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI A
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent ,
pentru

„Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ” .

Consiliul Local al comunei Tămășeni , întrunit în ședința din data 18.08.2026,

Avand in vedere:

- inițiativa primarului prin referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate nr. 5761 din 18.08.2026
- raportul informării și consultării publicului nr. 5135 din 28.07.2026
- avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Neamț , cu nr.14/12.08.2026,
- toate avizele, acordurile obținute și studiile întocmite conform Certificatul de urbanism nr. 68/ 11.07.2025 și avizul de oportunitate nr. 4/ 06.10.2025.

Tinand seama de prevederile si dispozitiile:

- Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 ;
- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul -reactualizată;
- Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.37/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic
- Hotărârile de Guvern nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism ;
- Legii nr. 52/2002 din 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
- Legii nr. 544 din 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Art. 129 din alin.2, lit.c și alin.6,lit.c, art. 139, art. 140, alin.1 și art. 196 , alin.1 , lit. a din OUG nr. 57/2019.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 1) Se aprobă documentația de urbanism: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ”** , conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

2) Termenul de valabilitate a documentației de urbanism este 3 ani de la data prezentei hotărâri , cu posibilitate de prelungire a acesteia în condițiile legii ;

3) Proiectantul general SC PRO – ARC I.D. S.R.L. ,Piatra Neamț are întreaga răspundere cu privire la întocmirea cu respectarea legislației în vigoare în domeniul urbanismului, a documentației de urbanism ” **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ”** , asigurând consultanță pentru îndreptarea eventualelor deficiențe care pot apărea în perioada implementării documentației în practica administrativă ;

Art.2 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată de Primar.

Initiator ,

Primar, LUCACI STEFAN

Avizat pentru legalitate,

Secretar general,

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI A
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru**
**„Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la
utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ” .**

Principalele obiective urmărite în cadrul PUZ sunt : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, soluția de echipare tehnico-edilitară , s.a.

În conformitate cu prevederile Legii nr 350/2001 , republicată și actualizată , cu completările și modificările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul, participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului de aprobare referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, pe tot parcursul elaborării și aprobării proiectelor de acte normative.

Prin Ordinul nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului s-a aprobat metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea publicului privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire depozit de suprafață obiecte pirotehnice , în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ” a fost făcută astfel:

- prin intermediul site-ului Primăriei ,
- anunțuri expuse la 2 panouri de afișaj ale instituției ,
- prin panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate, conform modelului din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea ”Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” , și
- prin înmânarea anunțurilor cu privire la propunerea elaborării PUZ-ului - direct sau prin poștă cu confirmare de primire , tuturor vecinilor amplasamentului studiat .

Avizele și acordurile obținute conform cu Certificatul de urbanism nr. 68/ 11.07.2025 și avizul de oportunitate nr. 4/ 06.10.2025, sunt :

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Neamț nr. 14 /12.08.2026 ;

Avizul 2058/02.04.2026 dat de SC MIHOC OIL SRL ;

Avizul 1006192476/16.04.2026 dat de S.C. DELGAZ GRID S.A. ;

Aviz de oportunitate nr. 4/06.10.2025 ;

Avizul nr.273/02.07.2026 dat de Directia de Sanatate Publică - Neamț ;

Punct de Vedere dat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Petrodava”

Adresa 1441/15.04.2026 dat de M.A.D.R în care face precizarea ca nu este necesar avizul M.A.D.R.;

Proces verbal recepție nr. 57/23.01.2026 - O.C.P.I. Neamț

Avizul tehnic pentru PUZ nr. 16/23.04.2026 dat de - A.N.I.F – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Neamț ;

Acord administrator drum pentru acces

Aviz nr. 58/12.05.2026 - Directia Judeteana Pentru Cultura Neamț ;

Decizia etapei de încadrare nr.8932/21.04.2026 emisă de Agentia pentru Protectia Mediului - Neamț ;

Studiu geotehnic , verificat Af , pentru PUZ ;

Avand în vedere cele de mai sus supunem spre aprobare documetația de urbanism :
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)
aferent, pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO,
record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni , com. Tămășeni, județul Neamț ”.

Primar,
LUCACI STEFAN

Raport de specialitate

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) - aferent PUZ pentru

„Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț”.

Având în vedere:

- prevederile legii 350/2001 republicată și actualizată , cu completările și modificările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- raportul informării și consultării publicului nr. 5135/28.07.2026 - asupra propunerilor , observațiilor și sugestiilor privind aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent, *pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ”* ;
- prevederile legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ;
- prevederile legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile legii nr.215/2001a administrației publice locale republicată și actualizată,

propun spre analiză și aprobare documentația de urbanism nr.10/2021 Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, pentru *„Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ”*.

Lucrarea a fost elaborată de SC PRO-ARC I.D. S.R.L.,Piatra Neamț și propune pentru terenul în suprafața de **1000 mp** , schimbarea categoriei de folosință din teren extravilan (neproductiv) - în teren intravilan (curți, construcții) .

Avizele și acordurile obținute conform cu Certificatul de urbanism nr. 68/ 11.07.2025 și avizul de oportunitate nr. 4/ 06.10.2025, sunt :

- **Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a județului Neamț nr. 14 /12.08.2026 ;**
- Avizul 2058/02.04.2026 dat de SC MIHOC OIL SRL ;
- Avizul 1006192476/16.04.2026 dat de S.C. DELGAZ GRID S.A. ;
- Aviz de oportunitate nr. 4/06.10.2025 ;
- Avizul nr.273/02.07.2026 dat de Direcția de Sănătate Publică - Neamț ;
- Punct de Vedere dat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Petrodava”
- Adresa 1441/15.04.2026 dat de M.A.D.R în care face precizarea că nu este necesar avizul M.A.D.R.;
- Proces verbal recepție nr. 57/23.01.2026 - O.C.P.I. Neamț

- Avizul tehnic pentru PUZ nr. 16/23.04.2026 dat de - A.N.I.F – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Neamț ;
- Acord administrator drum pentru acces
- Aviz nr. 58/12.05.2026 - Directia Judeteana Pentru Cultura Neamț ;
- Decizia etapei de încadrare nr.8932/21.04.2026 emisă de Agentia pentru Protectia Mediului - Neamț ;
- Studiu geotehnic , verificat Af , pentru PUZ ;

Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, potrivit prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, pe tot parcursul elaborării și aprobării proiectelor de acte normative.

Prin Ordinul nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului s-a aprobat metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea publicului privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent , pentru „*Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț*” a fost făcută astfel:

- prin intermediul site-ului Primăriei ,
- anunțuri expuse la 2 panouri de afișaj ale instituției ,
- prin panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate, conform modelului din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea ”Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, și
- prin înmânarea anunțurilor cu privire la propunerea elaborării PUZ-ului - direct sau prin poștă cu confirmare de primire , proprietarilor/detinatorilor de terenuri din zona amplasamentului studiat .

Principalele obiective urmărite în cadrul PUZ sunt:

- organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural – urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, statutul juridic și circulația terenurilor, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, soluția de echipare tehnico-edilitară ,s.a.

Având în vedere cele de mai sus, supunem spre aprobare documentația de urbanism:

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent , pentru „Introducere teren în intravilan pentru construire Hală (P) – SERVICE AUTO, record la utilități și împrejmuire teren, în sat Tămășeni, com. Tămășeni, județul Neamț ”

Întocmit,

pentru ARHITECT ȘEF****),

Vatamanelu Leonard

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.
PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4
Piatra Neamt
Tel: 0727.049263

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL

**"INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE HALA(P) -
SERVICE AUTO, RACORD
UTILITATI SI
IMPREJMUIRE TEREN"
EXTRAVILAN COM.
TAMASENI
jud. NEAMT**

BENEFICIAR :

S.C. EDAS SERV S.R.L.

AMPLASAMENT :

EXTRAVILAN COM. TAMASENI
JUDETUL NEAMT

PROIECTANT URBANISM:

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

PROIECT

Nr. 58/2025

FAZA

PLAN URBANISTIC ZONAL



S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L.

PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4
Piatra Neamt
Tel: 0727.049263

LISTA DE SEMNATURI

- SEF PROIECT arh. IULIAN DIACONESCU
- URBANISM arh. IULIAN DIACONESCU
- RETELE ing. BUCUR IONUT

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL
“INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALA(P) – SERVICE
AUTO, RACORD UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN”
SAT TAMASENI, COM. TAMASENI
jud. NEAMT

- Beneficiar

s.c. EDAS SERV s.r.l.

- Proiectantul general

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L., Piatra Neamt

- Subproiectanți, colaboratori

Nu este cazul.

- Data elaborării

SEPTEMBRIE 2025

1.2. Obiectul PUZ

- Solicități ale temei-program

La cererea beneficiarului s-a întocmit PUZ în vederea introducerii în intravilan a unei suprafețe de teren de 0.1ha, în vederea construirii unei hale industriale, racordul la utilități și împrejmuirea aferentă.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată se află în extravilan com. Tamaseni.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior prezentei documentații, a fost elaborat Planul Urbanistic General al localității.

- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
Nu este cazul.
- Date statistice
Nu este cazul.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
Progamul de mobilitate urbana.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiata este teren in extravilan si are destinatia de teren neproductiv.

Prin prezenta documentatie se doreste realizarea unei hale cu destinatia de servicii, depozitare, eventual birouri.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona este libera de constructii si se afla limitrof zonei cu functiuni de servicii, obiectice de tip industrial, hale, etc.

- Potențial de dezvoltare

In principal se pot organiza activitati economice si zone de relaxare. Fiind oarecum izolata de zona de locuinte, idea de a se infiinta o zona de servicii este atat oportuna, cat si benefica comunitatii.

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona se situeaza in extravilanul com. Tamaseni.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Accesul se realizeaza din drumul de acces existent.

Zona dispune de utilitati – gaze naturale si electricitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri natural

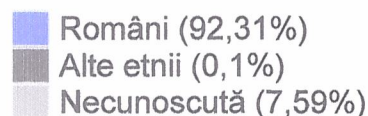
Tămășeni (maghiară *Tamásfalva*) este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Adjudeni și Tămășeni (reședința).

Așezare

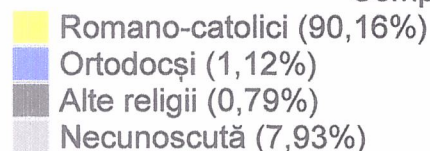
Comuna se află în estul județului, la limita cu județul Iași, pe malul drept al Siretului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ201C, care o leagă spre sud de Roman (unde se termină în DN2) și spre nord în județul Iași la Răchiteni (unde se termină în DN28).

Demografie

Componenta etnică a comunei Tămășeni



Componenta confesională a comunei Tămășeni



Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Tămășeni se ridică la 6.958 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 6.493 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (92,31%), iar pentru 7,59% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt romano-catolici (90,16%), cu o minoritate de ortodocși (1,12%), iar pentru 7,93% nu se cunoaște apartenența confesională.

Politică și administrație

Comuna Tămășeni este administrată de un primar și un consiliu local compus din 15 consilieri. Primarul, Ștefan Lucaci[*], de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2016. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componenta Consiliului
Partidul Național Liberal	8	
Uniunea Salvați România	5	
Partidul Social Democrat	2	

Istorie

La sfârșitul secolului al XIX-lea comuna făcea parte din plasa Moldova a județului Roman și avea în componere numai satul de reședință, cu 1060 de locuitori, toți maghiari. În comună existau o școală mixtă și o biserică catolică. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Adjudeni (sau Agjudeni), formată și ea tot dintr-un singur sat omonim, cu o populație de 885 de locuitori ce trăiau în 255 de case. Și aici exista o biserică catolică construită în 1881.

Anuarul Socec din 1925 consemnează desființarea comunei Adjudeni și trecerea satului ei la comuna Tămășeni, aflată în aceeași plasă, și având 3000 de locuitori. În 1931, comunei Tămășeni i s-au arondat și satele comunei Răchiteni, desființate temporar. Ea a fost însă reînființată la scurt timp.

În 1950 comuna a trecut în administrarea raionului Roman din regiunea Bacău (între 1952 și 1956, din regiunea Iași). În 1968 a trecut la județul Neamț.

Monumente istorice

Singurul obiectiv din comuna Tămășeni inclus în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monument de interes local este situl arheologic de „la Siliște”, din preajma satului Tămășeni, sit ce cuprinde urmele unor așezări din Epoca Bronzului; secolele al II-lea–al III-lea e.n.; și secolele al XIV-lea–al XVII-lea.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

La data actuala, accesul în zona se face din drumul existent, nemodernizat. Se propune, prin grija UAT, modernizarea acestuia.

- Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În proprietatea studiată se accede prin drumul existent. Accesul necesită modernizare, dar și deschiderea unui nou.

În zona studiată se vor prevedea cai de circulație și organizarea de parcuri pentru autoturisme. În mod evident, se vor dimensiona drumurile astfel încât să permită accesul facil al autospecialelor de intervenție – pompieri, salvare, SMURD – fără a fi afectată zona privată.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Momentan, conform PUG, zona este de tip neproductiv.

- Relaționări între funcțiuni

Nu este cazul.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Nu este cazul, terenul este liber de construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

Zona dispune de toate serviciile necesare dezvoltării propuse

- Asigurarea cu spații verzi

Prin proiectul propus se vor organiza zone verzi, perdele verzi de protecție.

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

Nu este cazul. Amenajarile din zona sunt astfel executate, încât să împiedice deversări de ape sau inundații. Alte riscuri naturale nu există.

- Principalele disfuncționalități

Accesul în incintă se face prin zone nemodernizate – drum satească, iar pe amplasament nu există toate utilitățile.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

Zona este în extravilan, limitrof intravilanului.

- Principale disfuncționalități

Accesul în zona printr-un drum nemodernizat, iar pe amplasament nu există utilități.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadrul natural - cadrul construit

Activitățile propuse sunt în strânsă conexiune cu nevoile economice localității.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

- Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Având în vedere faptul că la ora actuală zona este efectiv un teren viran neproductiv unde diverse persoane depozitează diverse obiecte, beneficiarul solicită organizarea acestuia pentru funcțiunea de servicii - hala. De asemenea se vor prevedea cai de circulație și organizarea de parcuri pentru autoturisme.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice. Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

În conformitate cu PUG Cordun și Certificatul de Urbanism 68/11.07.2025, actualmente zona este în extravilan, nefiind reglementări urbanistice pentru zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz

Având în vedere funcțiunea propusă, servicii, considerăm că aportul cadrului natural este unul benefic.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.).

În incintă se propune organizarea de accese pietonale, carosabile și parcuri.

Accesele se vor dimensiona drumurile astfel încât să permită accesul facil al autospecialelor de intervenție – pompieri, salvare, SMURD – fără a fi afectată zona privată.

Accesul propus în incintă:

1 – prin drumul existent

Cai interioare de comunicatii:

- Principale – latime carosabil 2x3.50m + trotuar 2x1.50m
- Secundare – latime 2x3.00m + trotuar 2x1.20m

• Organizarea circulației feroviare - după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice; devieri de linii; linii noi; depozitări; locuri de parcare - garare etc.).

Nu este cazul.

• Organizarea circulației navale - după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători; amenajări portuare etc.).

Nu este cazul.

• Organizarea circulației aeriene - după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor; servituți impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

• Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)

Prin amenajarea propusa, se va avea in vedere asigurarea conditiilor optime pentru toate categoriile de persoane, inclusiv cele defavorizate.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se vor prezenta principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament

Tuturor terenurilor din zonă va fi stabilită destinația

Fiecărei funcțiuni i se va stabili categoria de intervenție urbanistică, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților.

Bilanțul teritorial de zonă se întocmește comparativ, existent-propus, din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor

Bilanțul teritorial se trece și pe planșa de reglementări urbanistice.

Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție: sunt Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

FUNCTIUNI URBANISTICE AFERENTE:

- Hala de tip industrial/depozitare cu regim de inaltime P - P+1E
- Se pot amenaja spatii pentru comert (magazin)
- Birouri
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (parcuri, zone pietonale, terenuri sport, spatii verzi),
- Parcari autoturisme
- Circulatie in incinta

Consideram ca nu sunt probleme de mediu, fiind respectate normele sanitare si distantele impuse prin lege. De asemenea, prin natura activitatii nu se va produce discomfort fonic al zonei.

Terenul din zona studiată este proprietatea privata a beneficiarului.

INDICI URBANISTICI:

Subzona – SERVICII, DEPOZITE SI INDUSTRIE

P.O.T. = 65%

C.U.T. = 2

Regim de inaltime – P - P+1E

Retragere fata de aliniament:

Constructia va fi amplasata la minim 12,00m fata de limita la strada si la minim 2.00m fata de limita din Est, la minim 6.00m fata de limita laterala(Vest).

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE ZONA	Suprafata (ha)	Procent (%)
1.	HALE DE TIP INDUSTRIAL si SERVICII	0.02	20
2.	ZONA PLATFORME	0.05	50
3.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0.03	30
	TOTAL	0.10	100
	SUPRAFATA ZONA DE TIP INDUSTRIAL DE INTRODUS IN INTRAVILAN		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme.

- Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

Alimentarea cu apa se va realiza prin put forat. Apa va fi utilizata doar la grupurile sanitare, apa potabila va fi asigurata din recipient de apa plata.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.

Canalizarea se va realiza local – fosa septica vidanjabila.

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Pentru alimentarea cu energie electrica, se are in vedere atat extinderea/refacerea retelei din zona, cat si aport propriu, prin montarea de panouri fotovoltaice si acumulatori pentru stocare.

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

Zona va avea asigurata retea de cablu, telefonie si fibra optica.

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.

Sistemele propuse sunt cele cu utilizarea energiilor regenerabile - panouri solare si boiler cu dubla serpentine.

- Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Exista retea in incinta.

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.

In incinta se vor prevedea zone de colectare selectiva a deseurilor

3.7. Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Nu sunt surse de poluare

- Prevenirea producerii riscurilor natural

Nu este cazul.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Colectarea apelor uzate se va realiza in sistem centralizat.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

In incinta se va prevedea o zona de colectare selective a deseurilor

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor organiza zone de relaxare si odihna in aer liber

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Se vor planta arbori, arbuști, spații verzi.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se vor moderniza caile de circulație existente

3.8. Obiective de utilitate publică

Investitia se adreseaza tuturor categoriilor sociale, fiind o zona de servicii.

In sarcina investitorului:

- Amenajari de parcuri, accese si trotuare
- Amenajari spatii verzi si de relaxare
- Iluminat in incinta
- Constructii
- Bransamente retele

In sarcina UAT:

- Asigurarea acceselor carosabile la zona studiata

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Consideram ca nu sunt probleme de mediu, fiind respectate normele sanitare si distantele impuse prin lege. De asemenea, prin natura activitatii nu se va produce disconfort fonic al zonei.

Suntem convinsi, ca prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal aferent acestei dezvoltari, zona va beneficia de un aport pozitiv de imagine. Totodata se vor rezolva si probleme de acces, parcuri (care sunt deficitare si la aceasta ora), spatii verzi, relaxare, activitati in aer liber.

arh. Diaconescu Iulian



S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. **PIATRA NEAMT**

str. Dr. Dimitrie Ernici 4
Piatra Neamt
Tel: 0727.049263

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului urbanistic zonal.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Local al municipiului.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. **PIATRA NEAMT**

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă : Legea nr. 50/1991 actualizata si republicata privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea investițiilor, Legea 350/2001 republicata in 2006 si modificata in 2013. Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM si MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 apobat aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementările cuprinse în PUG - și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona studiată.

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat. Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale. În acest perimetru se propune schimbarea functiunii urbanistice in spatii de servicii, agrement, alimentatie publica, zona evenimente si spatii cazare.

TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata este in extravilan, fiind teren agricol. In fapt este teren viran.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 si actualizate.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. **PIATRA NEAMT**

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

Pe terenul studiat se propune o zona functionala majora si anume:

- zona unitati de tip servicii si industriale;

SE VA INTRODUCE SUPRAFATA DE TEREN (1000mp) IN INTRAVILAN SI SE VA SCHIMBA FUNCTIUNEA DIN TEREN AGRICOL IN ZONA SERVICII PENTRU CONSTRUIREA UNEI HALE PENTRU SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE, UTILITATI.

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este de servicii.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara **functiunii de servicii**, zona va cuprinde si functiuni complementare.

- spatii depozitare (hala);
- spatii cu specific industrial(mica productie);
- spatii administrative;
- platforma depozitare
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii;
- parcare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI PERMISE PE TERENUL STUDIAT

- este permisa constructia – **hala service auto**
- parcare – minim: 1loc/100mp arie construita desfasurata dar nu mai putin de 5 locuri, la care se adauga si 1 loc pentru camion. Propunere – 6 locuri parcare
- mici dotari de comert alimentar si nealimentar cu parcarile aferente
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- acces in incinta
- platform depozitare
- echipamente tehnico – edilitare ce deservesc zona

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- este permisa realizarea de spatii de **utilitate publica de servicii si industrie**, agreement, evenimente si alte activitati nepoluante, cu conditia ca acestea sa aiba asigurate locurile de parcare cf. legislatiei .
- modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu – pt modificari de amplasament sau Plan Urbanistic Zonal pt modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT (dar nu cu mai mult de 20% din cel initial)

Utilizari admise: Activitati industriale productie si de servicii nepoluante, desfasurate in constructii industriale tip hala care necesita suprafete mari de teren si care nu genereaza emisii poluante. Utilizari admise cu conditioniri: activitatile actuale, extinderea sau conversia lor va fi permise cu conditia diminuarii poluarii; sunt acceptate functiuni de birouri pentru: administratie, servicii profesionale sau de afaceri, institutii financiare sau bancare; functiuni industriale pentru productie manufacturiera, destinate cerceterii si dezvoltarii cu exceptia celor care utilizeaza substant explozive sau toxice, depozite si complexe vanzari en-gros; se admite depozitare comerciala, prestari, servicii si comert.

INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare si strazile de acces) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul ce urmeaza a trece in domeniu public.

UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea unitatilor cu un potential pericol de explozie ridicat.
- **Utilizari interzise:** In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste coeficientii maxim admisi; se interzice amplasarea locuintelor.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. **PIATRA NEAMT**

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

II. – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTECȚIEI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul care face obiectul P.U.Z. și R.L.U. aferent, vor fi utilizate în conformitate cu prevederile P.U.G. Piatra Neamt, pentru construcții și amenajări cu destinația de spațiu comercial și în consecință propunerile de construire, amenajare și utilizare a construcțiilor sunt corespunzătoare din punct de vedere al păstrării integrității mediului, prin natura funcționalității lor.

Îmbunătățirea cadrului natural se va face pe baza prevederilor acestui regulament cu privire la:

- înființarea, dimensionarea, dispunerea în plan și plantarea spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental pe parcela destinată construirii
- remodelarea și modernizarea circulației în lungul drumului de acces și a DJ.
- înființarea și dimensionarea în conformitate cu normele tehnice aflate în valabilitate a accesului carosabil și pietonal la parcela destinată construirii

Terenurile care fac obiectul regulamentului nu afectează :

- zone cu valoare peisagistică
- zone naturale protejate
- zone construite protejate

Păstrarea și protejarea integrității mediului se face prin aplicarea și respectarea în totalitate a prevederilor din prezentul regulament, privitor la construirea și utilizarea construcțiilor, pe terenurile de referință.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Prin aplicarea în integralitate a prevederilor din regulament pe terenurile descrise în prezenta documentație, se asigură siguranța construcțiilor.

Terenurile care fac obiectul regulamentului are asigurată stabilitatea generală și locală în condiții tehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC

Regulamentul prevede realizarea unei clădiri solide din punct de vedere constructiv, realizată și calculată în concordanță cu caracteristicilor geotehnice determinate prin STUDIUL GEOTEHNIC.

Se menține integritatea domeniului public reprezentat de drumul județean.

Se admit lucrări de îmbunătățire locală a domeniului public conform prevederilor detaliate din regulament pentru:

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

- asigurarea accesului carosabil si pietonal la parcela
- remodelarea spatiului verde de aliniament
- racordarea, bransarea constructiilor si amenajarilor propuse la retelele publice de utilitati.

2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Conform R.G.U. Se vor respecta prevederile Normelor de igiena si a Normativelor privind modul de viata al populatiei: Ord.536/1997.

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de aliniament

- Se vor respecta prevederile R.G.U. (cf plansei de reglementari)

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile R.G.U.

Cladirile se vor amplasa pe parcela conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii art.2,3,4,5,16 și 17.

- a. In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de minim 2.00m.
- b. Cladirile principale noi se vor amplasa la minim 0.6 m fata de limita de proprietate.
- c. Fata de limitele din Nord, sud si Vest, distantele de amplasare vor fi minim 5,00m.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor cu este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale

- Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o latime de min. 1,20m. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Se va realiza acesul in incinta atat din drumul satesc, cat si din drumul judetean.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

- Platforma aferenta parcarilor se va impermeabiliza si dota cu retea pluviala,
- Se vor delimita locurile de parcare

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Conform R.G.U.

- Orice amenajare realizata pe un teren trebuie realizata in asa fel incat sa nu constitue un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la rigole respectiv la rețeaua de canalizare prevazuta.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare, și de energie electrică .

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Vor fi respectate toate prevederile R.G.U.

- Bransarea constructiilor la rețeaua apa si canalizare in sistem centralizat dupa realizarea acestora de catre UAT este obligatorie.

In aceasta etapa alimentarea cu apa se va realiza prin put forat, doar pentru grupurile sanitare, iar canalizarea cu fosa septica vidanjabila si separator de hidrocarburi.

Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate subteran astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.

Instalatia de telefonie si CATV va respecta aceleasi reguli.

Rețelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza deasemenea subteran.

Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor si a zonei inconjuratoare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către UAT, după caz.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Aliniane obligatorii pentru construcția propusa:

Construcția va fi amplasată la minim 12,00m fata de limita la strada si la minim 2.00m fata de limita din Est, la minim 6.00m fata de limita laterala(Vest).

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

Proprietate asupra retelelor tehnico-edilare

Conform R.G.U

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii sau in parteneriat cu firme private, unde este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de inaltime general impus este de maxim P, P+1E pentru zona servicii, inaltimea maxima fiind 8.00m. **Constructia propusa are regim de inaltime parter.**

• La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere respectarea normelor legate de asigurarea insoririi constructiilor conf. Ord. nr 536/1996 pentru aprobarea "Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei" pentru a nu aduce prejudicii cladirilor din vecinatate sub aspectul insoririi acestora.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta prevederile R.G.U.si urmatoarele reguli:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, se vor trata cu materiale rezistenta, panouri tip sandwich, sisteme ventilate sau tencuieli cu vopsitorii deschise la culoare – interzis culori stridente, iar tamplariile vor fi realizate din aluminiu, PVC, lemn.

- Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.

Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 15-30 grade – se pot realiza si acoperisuri terasa.
- Lucrarile tehnice (retele, conducte de bransament.etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor . Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute astfel incat sa nu

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. **PIATRA NEAMT**

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

aduce prejudicii aspectului architectural al constructiilor sau al zonei inconjuratoare.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare volumetrica intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

FUNCTIONALUL:

- Hala de tip service auto - cu regim de inaltime P
- Se pot amenaja spatii pentru comert (magazin)
- Birouri in interiorul halei
- Spatii pentru recreere si petrecere timp liber (parcuri, zone pietonale, terenuri sport, spatii verzi),
- Parcari autoturisme – 6locuri
- Circulatie in incinta

Dimensiuni orientative(in faza DTAC se va stabili cu exactitate acest fapt):

- hala: 12mx8m,

Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

P.O.T. - pentru zona studiata este de maxim **65%**

C.U.T. – admis in zona studiata este de **2.0** .

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Parcaje, garaje

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarilor si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare realizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) La nivel de carosabil si prospect stradal se pot amenaja minim 10 locuri de parcare la nivelul strazii intercalate cu spatii verzi.
- h) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Spatii verzi

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin unui arbore la o suprafata de 150 mp spatiu verde. Arborii se vor planta la min. 1.0 m de parcela vecina.
- c) Spatiul verde amenajat nu va fi mai mic de **30%** din suprafata lotului.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Acestea se vor depozita in spatii special prevazute.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Imprejmuiri

- a) Se instaureaza obligativitatea realizarii imprejmuirii terenului
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul constructiei in interior, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.
- c) De la constructie si pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,0 m.

S.C. PRO-ARC I.D. S.R.L. PIATRA NEAMT

str. Dr. Dimitrie Ernici 4

Piatra Neamt

Tel: 0727.049263

Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Proiectat de
arh. Iulian Diaconescu



11	Ape	5,00	1,37	5,30	1,48
12	Păduri	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Terenuri neproductive	5,95	1,63	5,95	1,66
Total intravilan		365,97	100,00	358,39	100,00

Rt	Sv	T	Sv	R	bl	Pd	bl	R	Sv	T
≥ 20,00 (Zd)										

Tămășeni

Suprafața intravilan
existent = 365,97 ha
propus = 358,39 ha

ZONA TEREN STUDIAT

UTR 6

limita zona protecție
sit arheologic

1.1 Situl arheologic de la Tămășeni
punctul "La Siliște" NT-I-s-B-10540

UTR 4

UTR 5

UTR 9

UTR

cimitir

LEA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. PRO-ARC ID S.R.L.
Piatra Neamt
171632014
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:
S.C. PRO-ARC ID S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTAT : Arh. I. DIACONESCU
DESENAT : Arh. I. DIACONESCU
SEF PROIECT : Arh. I. DIACONESCU
ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU

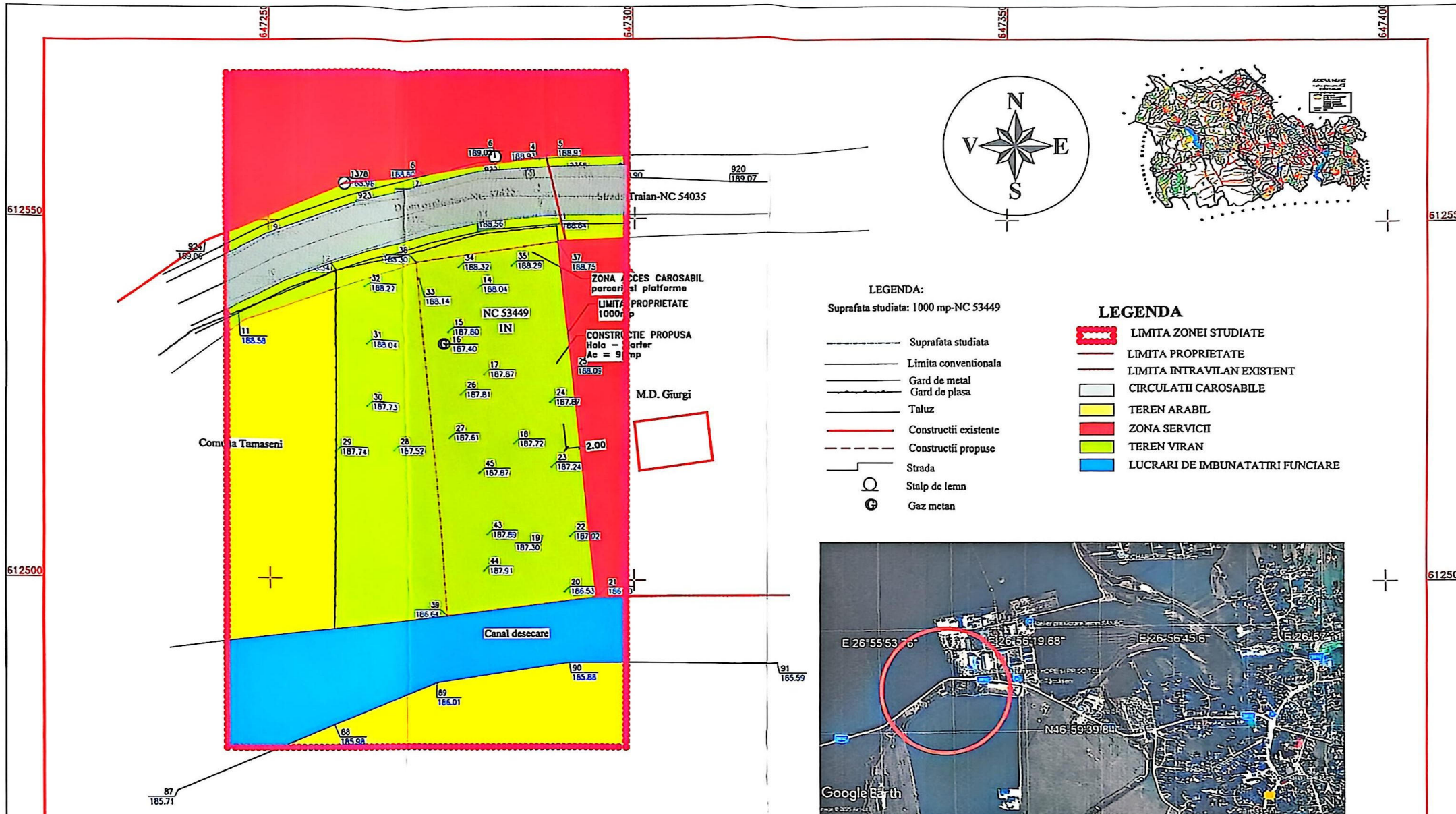
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE HALA(P) - SERVICE
AUTO, RACORD UTILITATI SI IMPREJMUIRE
TEREN
SAT TAMASENI, COM. TAMASENI
JUD. NEAMT
beneficiar: s.c. EDAS s.r.l.

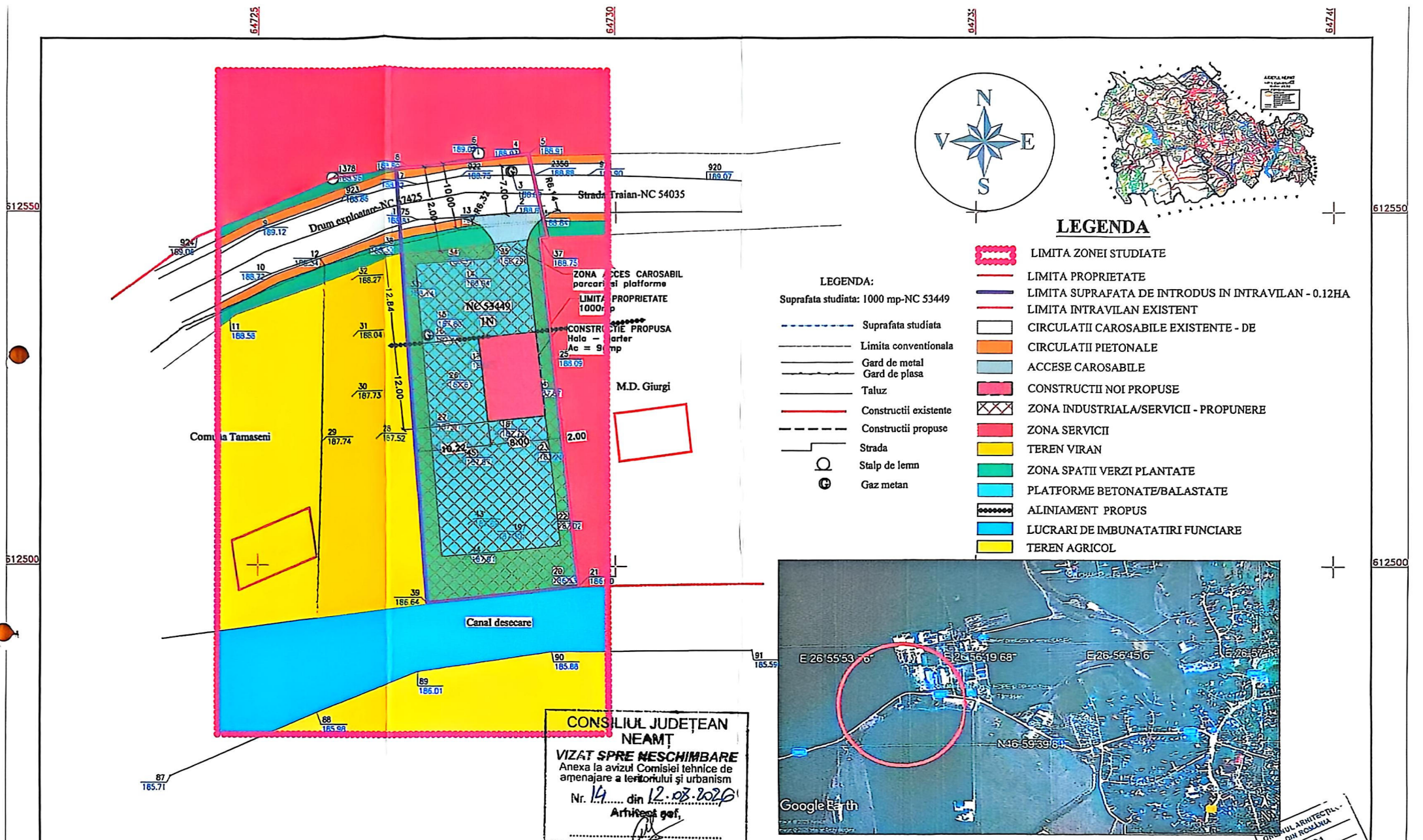
● PLAN DE SITUATIE - RELATIA CU
MONUMENTELE/SITURILE IST.

FAZA
PUZ

Pr. nr.
58/2025

Pl. nr.
A01





BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPUL DE ZONA	Suprafata (ha)	Procent (%)
1.	HALE DE TIP INDUSTRIAL si SERVICII	0.02	20
2.	ZONA PLATFORME SI CIRCULATII	0.05	50
3.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	0.03	30
	TOTAL	0.10	100
	SUPRAFATA ZONA DE TIP INDUSTRIAL DE INTRODUS IN INTRAVILAN		

CONSILIUL JUDEȚEAN NEAMȚ
VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexa la avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism
 Nr. 14 din 12.03.2026
 Arhitect gsf.



GIURGILA N.Gelu
 Autorizație Saria 'R' B-F, Nr. 0167

S.C. PRO-ARCO ID S.R.L.
 Piatra Neamț

S.C. PRO-ARCO ID S.R.L.
 Piatra Neamț

PROIECTAT : Arh. I. DIACONESCU
 DESENAT : Arh. I. DIACONESCU
 ȘEF PROIECT : Arh. I. DIACONESCU
 ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU

Obiectiv: **INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE HALA(P) - SERVICE AUTO, RACORD UTILITATI si IMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar: **SAT TAMASENI, COM. TAMASENI JUD. NEAMȚ**

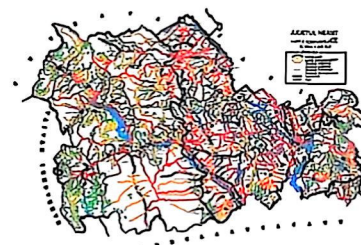
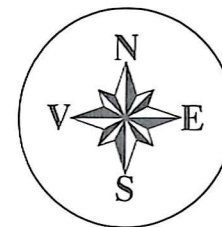
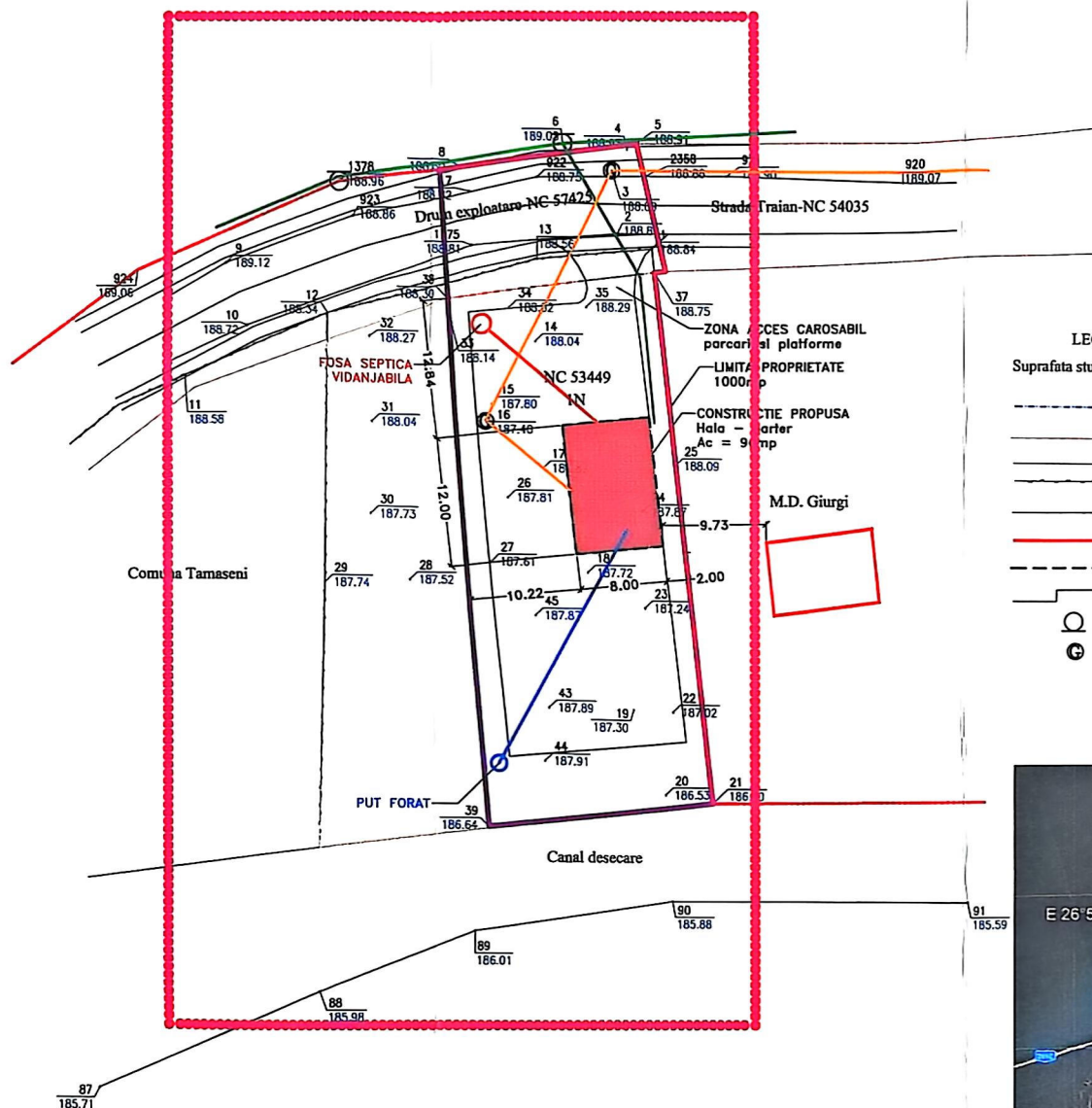
beneficiar: **s.c. EDAS s.r.l.**

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Pr. nr. **58/2025**

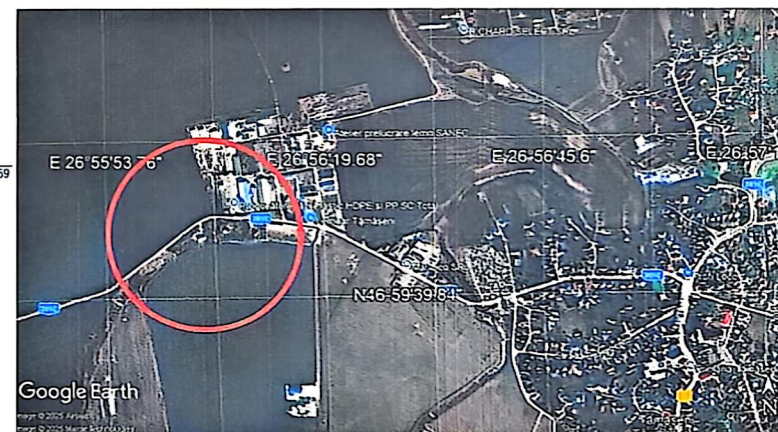
PL. nr. **2**

PAZA PUZ



LEGENDA

- LEGENDA:**
Suprafata studiata: 1000 mp-NC 53449
- Suprafata studiata
 - Limita conventionala
 - Gard de metal
 - Gard de plasa
 - Taluz
 - Constructii existente
 - Constructii propuse
 - Strada
 - Stalp de lemn
 - Gaz metan
- LIMITA ZONEI STUDIAE
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA SUPRAFATA DE INTRODUS IN INTRAVILAN - 0.12HA
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - RETEA GAZE NATURALE EXISTENTA
 - PUT FORAT
 - ALIMENTARE CU APA, doar pentru flux tehnologic/uz extern
 - RETEA ELECTRICA EXISTENTA
 - BRANSAMENT RETEA ELECTRICA
 - CANALIZARE(LOCAL- FOSA SEPTICA VIDANJABILA)



GIURGILA N.Gelu

Obiectiv:

Autorizatie Seria RO-B-F, Nr. 0167

Adresa: Extravilan Comuna Tamaseni, PCT C.A.P., Judetul Neamt
Beneficiar: Comuna Tamaseni

PROIECTANT GENERAL:
S.C. PRO-ARC ID S.R.L.
Piatra Neamt
221/5292014

PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA:
S.C. PRO-ARC ID S.R.L.
Piatra Neamt

PROIECTAT : Ing. I. BUCUR
DESENAT : Arh. I. DIACONESCU
SEF PROIECT : Arh. I. DIACONESCU
ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU

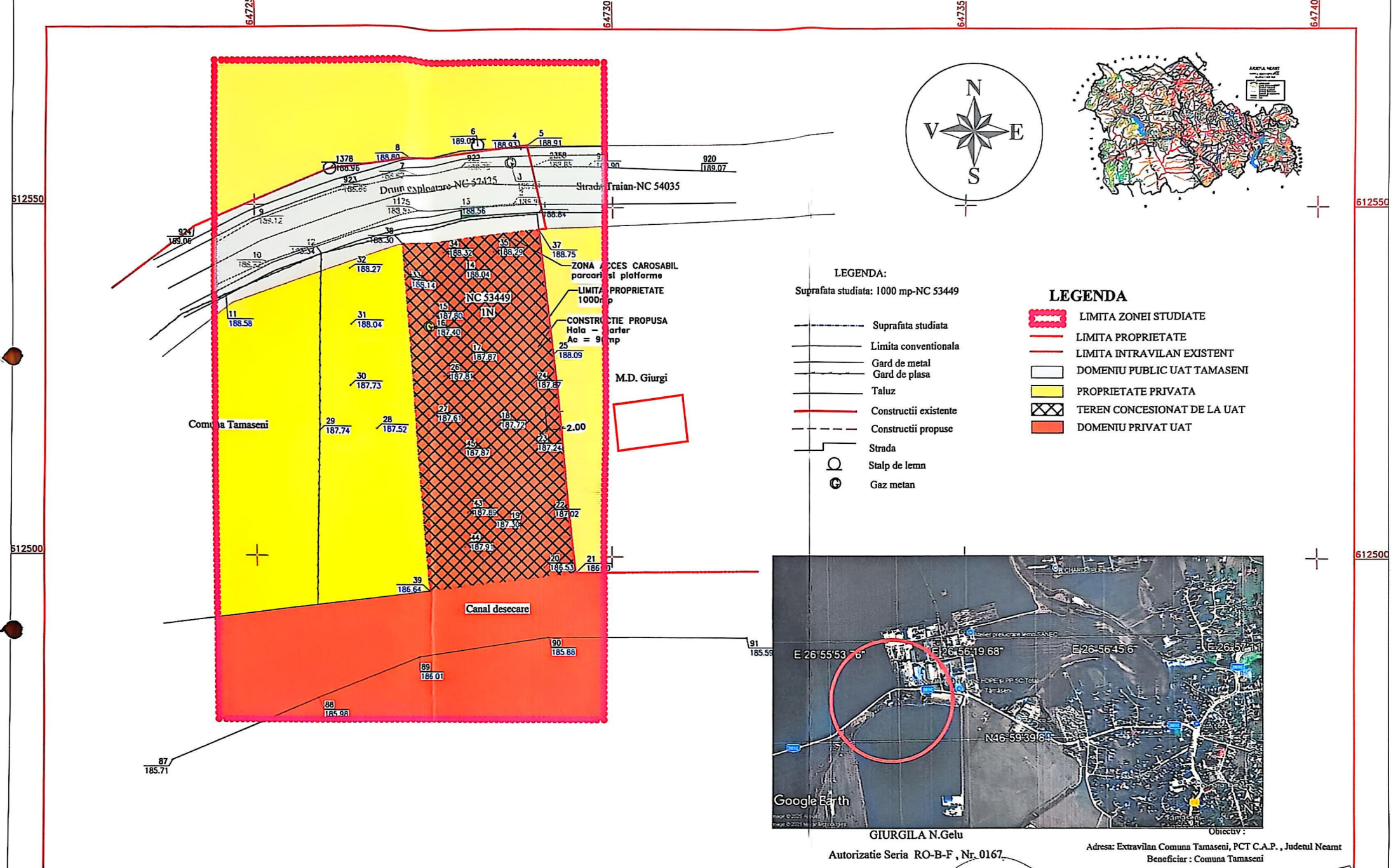
INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE HALA(P) - SERVICE
AUTO, RACORD UTILITATI SI IMPREJMUIRE
TEREN
SAT TAMESANI, COM. TAMESANI
JUD. NEAMT
Beneficiar: s.c. EDAS s.r.l.

● REGLEMENTARI EDILITARE

FAZA
PUZ

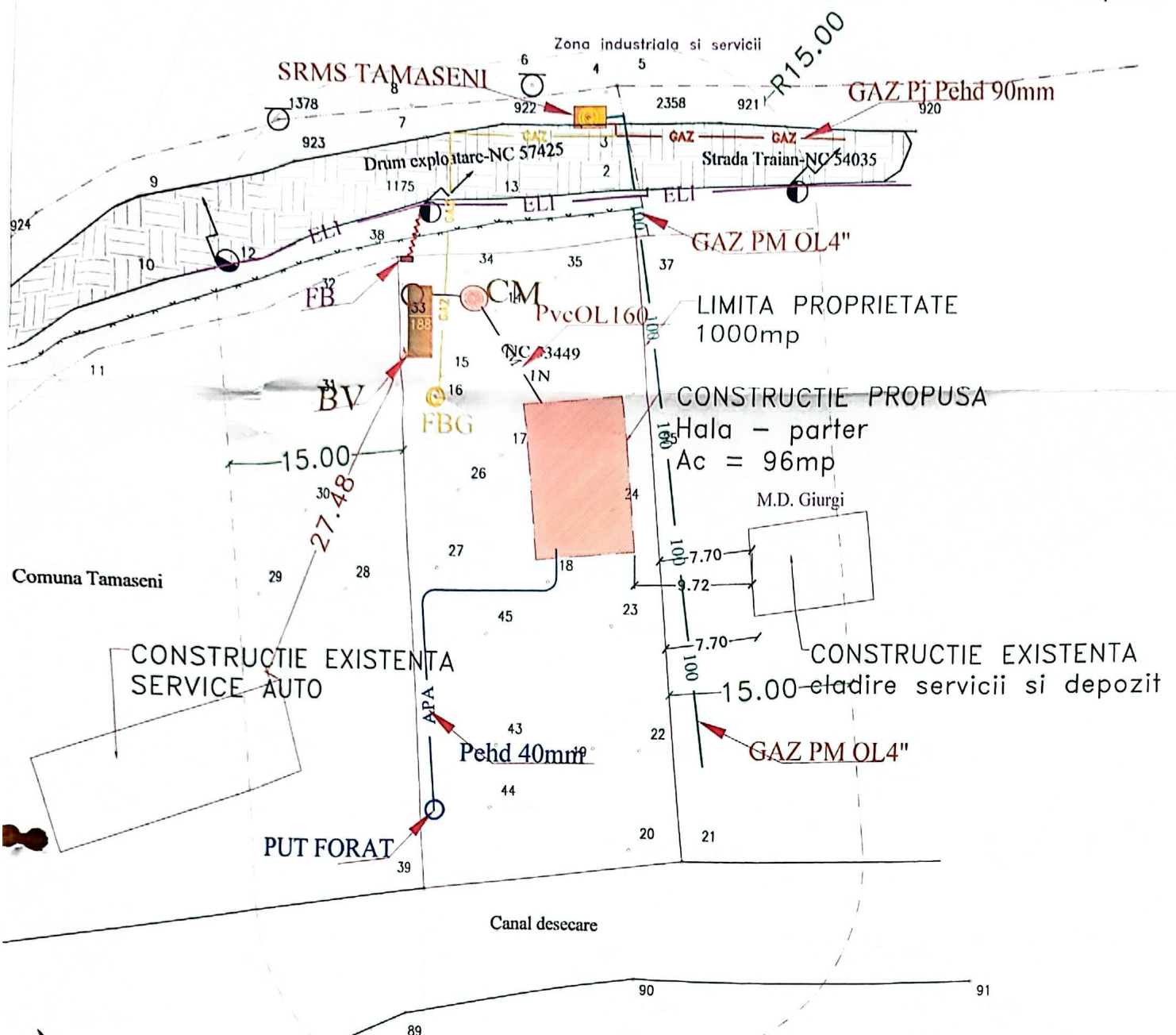
Pr. nr.
58/2025

Pl. nr.
A3



PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt 17/03/2014 PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA: S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt PROIECTAT : Arh. I. DIACONESCU DESENAT : Arh. I. DIACONESCU SEF PROIECT : Arh. I. DIACONESCU ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU	INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN CONSTRUIRE HALA(P) - SERVICE RECORD UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN SAT TAMASENI, COM. TAMASENI JUD. NEAMT beneficiar: s.c. EDAS s.r.l. PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR Pr. nr. 58/2025 4
---	---

CONSTRUCTIE EXISTENTA
cladire servicii si depozit



LEGENDA:

Suprafata studiata: 1000 mp-NC 53449

- Suprafata studiata
- Limita conventionala
- Gard de metal
- Gard de plasa
- Taluz
- Constructii existente
- Constructii propuse
- Strada
- Stalp de lemn
- Gaz metan

STALP ELECTRIC DIN BETON PROPUS

ELI — EXTINDERE LINIE ELECTRICA 0,4Kv PROPUSA

FB....FIRIDA BRANSAMENT ELECTRIC PROPUSA

100 — Conducta gaz existenta presiune medie OL4"

GAZ — Conducta distributie gaz existenta presiune joasa PE100, pehd 90mm

GAZ — Bransament gaz existent

FBG....firida bransament gaz existenta

BV....bazin vidanjabil etans 15mc

CM — Conducta canalizare propusa PVC 160mm

CM...camin canalizare propus Ø600mm

APA — ALIMENTARE CU APA, doar pentru flux tehnologic/uz extern



PROIECTANT GENERAL S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt 22.05.2014
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURA S.C. PRO-ARC ID S.R.L. Piatra Neamt
PROIECTAT : Ing. I. BUCUR
DESENAT : Ing. I. BUCUR
SEF PROIECT : Arh. I. DIACONESCU
ADMINISTRATOR : Arh. I. DIACONESCU

INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN pentru
construire hala (P) -SERVICE AUTO, racord
utilitati si imprejmuire teren
sat Tamaseeni, com. Tamaseeni, jud. Neamt
beneficiar: s.c. EDAS s.r.l.

● REGLEMENTARI EDILITARE

FAZA
PUZ
Pr. nr.
58/2025
Pr. nr.
A05