

JUDETUL NEAMT  
PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVA ROȘIE  
617185, str. Dumbravei nr. 68, Dumbrava Roșie , județul Neamț  
Tel.0233/282494, 0233/282224, Fax 0233/282767  
E-mail: primariadumbravarosie@yahoo.com

Nr. 5196 din 23.04.2026

## ANUNȚ DEMARAREA ETAPEI II ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR P.U.Z

Primarul comunei DUMBRAVA ROSIE anunța publicul, factorii interesați, organizațiile societății civile, asociațiile sectorului de afaceri, asociațiile profesionale sectorului de afaceri, reprezentanții cetățenilor și proprietarii terenurilor din zonă despre elaborarea propunerilor și alternativelor pentru **PUZ și Regulament aferent "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE"**,

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 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, potrivit H.C.L. nr. 22 din 25.03.2014 privind „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului”, a Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), beneficiarii ----- anunță **etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal**, pentru proiectul : **"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE"**, amplasat în extravilan Com. Dumbrava Rosie, strada Izvoare, NC 61006, 51458, 51459, jud. Neamt.

Propunerile P.U.Z. și R.L.U.pentru :

- zonă industrială, depozitare și servicii cu regim maxim de înălțime propus de 15 m (de la CTA);
- zona de circulații pietonale, auto și parcaje;
- zona spații verzi;
- utilități.

Beneficiarii PUZ-ului sunt ----, proprietari al terenurilor în suprafață de 19770 mp, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbrava Rosie , în extravilanul , jud. Neamt, identificat prin NC 61006, 51458, 51459.

Proiectantul PUZ-ului este **SC ARHITECT 3D SRL SRL PIATRA NEAMT**

Publicul este invitat să consulte documentele privind propunerile de PUZ și să transmită observații și sugestii asupra acestor documente la sediul Primăriei COMUNA DUMBRAVA ROSIE, în perioada 24.04.2026 – 20.05.2026, de luni până vineri în intervalul orar 8-12.

Se organizează dezbateri publice, ca metodă de consultare, în data de 21.05.2026, ora 10, la sediul primăriei Comuna Dumbrava Rosie, sat Dumbrava Rosie, str. Dumbravei, nr. 192, birou urbanism și amenajarea teritoriului.

Răspunsurile la observațiile și sugestiile transmise precum și rezultatele informării și consultării se vor posta pe site-ul primăriei și afișa la sediul acesteia în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

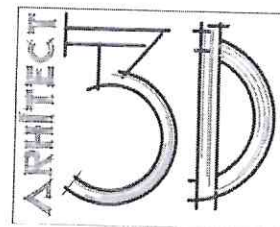
Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului sunt Poetelea Ana-Maria, inspector U.A.T. Dumbrava Rosie, str. Dumbravei, nr. 192, birou urbanism, tel. 0766732752, e-mail primariadumbravarosie@yahoo.com

PRIMAR,

.....



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



# PLAN URBANISTIC ZONAL

---

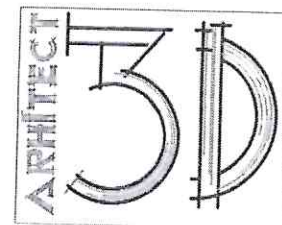
- PUZ -

**INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL -  
CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE  
PIESE AUTO SI ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE  
AUTO, IMPREJMUIRE**

Inițiator PUZ : -----  
Amplasament : NC 61006, 51458, 51459, extravilan TARLA TUDORA MARE, com.  
Dumbrava Rosie, str. Izvoare  
Elaborator PUZ : S.C. ARHITECT 3D S.R.L.  
Faza : P.U.Z.  
Data : 2025



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



## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.: 651-151/2026  
Denumire proiect: PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL -  
CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI  
Amplasament : NC 61006, 51458, 51459, extravilan TARLA TUDORA MARE, com.  
Dumbrava Rosie, str. Izvoare  
Faza proiect: P.U.Z.  
Inițiator PUZ: -----

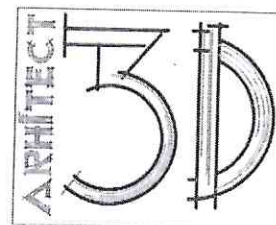
### Elaborator PUZ:

SC ARHITECT 3D SRL

șef proiect: arh. Ionel Ciurea \_\_\_\_\_  
responsabil urbanism: arh. Ionel Ciurea \_\_\_\_\_  
responsabil instalatii: ing Galan Constantin \_\_\_\_\_



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



## BORDEROU GENERAL

Proiect nr.: 651-151/2026  
Denumire proiect: PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL -  
CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI  
ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE  
Amplasament : NC 61006, 51458, 51459, extravilan TARLA TUDORA MARE, com.  
Dumbrava Rosie, str. Izvoare  
Faza proiect: P.U.Z.  
Inițiator PUZ: -----

### A. PIESE SCRISE

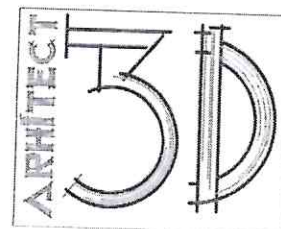
Foaie de gardă  
Listă de responsabilități cu semnăturile proiectanților  
Borderou general  
Volumul 1 – Memoriul de prezentare  
Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

### A. PIESE DESENATE

U0 – Plan de încadrare în zonă U1  
– Situația existentă  
U2 – Reglementări urbanistice – ZONIFICARE  
U3 – Reglementări - ECHIPARE EDILITARĂ U4  
– Proprietatea asupra terenurilor  
U5 – Mobilare Urbană - Concept



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



– Volumul 1 –

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE**
- Amplasament: **NC 61006, 51458, 51459, extravilan TARLA TUDORA MARE, com. Dumbrava Rosie, str. Izvoare, jud. Neamt**
- Inițiator: -----
- Elaborator PUZ: **S.C. ARHITECT 3D S.R.L.**
- Nr. proiect: **651-151/2026**
- Data elaborării: **2026**

#### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program:**

Prezenta documentație are ca obiect analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare al zonei și a opțiunilor disponibile de organizare funcțională și tehnică a amplasamentului, urmărindu-se totodată reglementarea urbanistică a acestuia.

Raportat la solicitările investitorului, se consideră necesară rezolvarea, în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, a următoarelor obiective principale:

- operațiuni cadastrale de introducere în intravilan a parcelelor;
- reglementarea funcțiunii zonei;
- reglementarea Procentului de Ocupare a Terenului;
- reglementarea Coeficientului de Utilizare a Terenului;
- stabilirea regimului de înălțime maxim admisă;
- stabilirea aliniamentelor clădirilor față de limitele de proprietate;
- organizarea circulațiilor în cadrul parcelei și a legăturii cu căile de comunicații existente;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Zona studiată este adiacentă străzii Izvoare, care se află în UAT Dumbrava Rosie.

Strategia de Dezvoltare Locală a comunei Dumbrava Rosie nu are prevederi speciale pentru zona studiată.

#### 1.3. Surse documentare

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

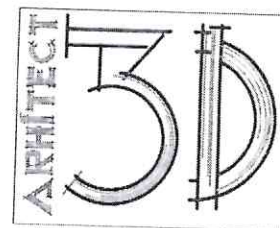
- Studiu topografic realizat de ing. -----;
- Studiu geotehnic realizat de S.C. GEO PROJECT S.R.L., Piatra Neamț;
- Studiu de oportunitate realizat de S.C. ARHITECT 3D S.R.L., Piatra Neamț;

- **Alte documente:**

- Certificat de Urbanism nr. 311 din 29.12.2025 eliberat de Primăria comunei Dumbrava Rosie;
- Extras de carte funciară de informare pentru parcela studiată;



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



- Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și obținute de către inițiatorul prezentei documentații.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția Zonei

- **Date privind evoluția zonei:**

Zona studiată se caracterizează prin existența proprietăților private ale persoanelor fizice și juridice. Suprafața de aproximativ 15977 m<sup>2</sup> ce se întinde peste cele doua imobilele studiate este nereproductiva..

Categoria de folosință actuală a parcelelor este de teren arabil.

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

Caracterul general al zonei este unul agricol si industrial/depozitare și este dat de atât de modul de utilizare a imobilelor studiate cât și de folosința actuală a terenurilor învecinate. Rețeaua stradală este reprezentată de strada Izvoare (DS), aceasta facilitând accesul la amplasament.

- **Potențial de dezvoltare**

Parcela studiată se află în partea de sud-vest a Satului Izvoare aflat in nordul comunei Dumbrava Rosie, în apropierea intrării in Municipiul Piatra Neamt. Parcelele din imediata apropiere sunt utilizare pentru culturi agricole, ferma agricola si zona de productie si depozitare.

### 2.2 Încadrarea în localitate

- **Poziția față de intravilanul localității**

Dreptul de proprietate asupra acestuia este constituit pentru -----, conform extraselor de carte funciara pentru informare eliberate la cererile cu nr. 1360, 1365 si 1366 din 14.01.2026 de catre OCPI Neamt – BCPI Piatra Neamt, inscrise in CF a comunei Dumbrava Rosie nr. 61006, NC 61006, nr. 51458, NC 51458 si nr. 51459, NC 51459. Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Amplasamentul studiat are suprafața totală de 19770 m<sup>2</sup> și se află la Sud-Vest față de localitatea Dumbrava Rosie, în extravilanul comunei.

**Amplasamentul cu NC 61006 are următoarele vecinătăți:**

- N: DJ 157 cu NC 56176;
- S: drum acces cu NC 60437;
- V: NC 54215;
- E: NC 54207.

**Amplasamentul cu NC 51458 si NC 51459 are următoarele vecinătăți:**

- N: DJ 157 cu NC 56176;
- S: drum acces cu NC 60437;
- V: NC 54216;
- E: NC 54215.

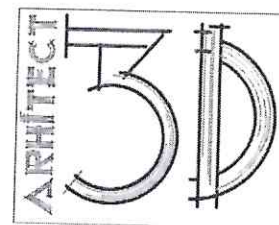
- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Conectivitatea rutieră cu restul localității se realizează prin conexiunea străzii Izvoare la restul localitatii.

### 2.3 Elemente ale cadrului natural



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



- **Relieful**

*Geomorfologic*, amplasamentul studiat este situat in zona Subcarpatilor Moldovei, in Depresiunea Cracau-Bistrita, la limita SE-ica a Muntilor Stanisoara.

- **Geologia**

*Geologic*, in zona subcarpatica intalnim formatiuni specifice care apartin de Zona de molasa (Pericarpatica) de varsta:

Neogen, reprezentate prin formatiuni de varsta Miocen:

- Marne si argile, cu cristale de gips, gresii cenusii, nisipuri si conglomerate.

Quaternar, formatiuni intalnite pe valea Bistritei si pe afluenti:

- Prundisurile si nisipurile ce formeaza depozitele de pe cele 5(cinci) terase si de lunca.

- **Seismicitatea și caracteristicile de înghet**

1. Conform *Cod de proiectare seismica – partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri indicativ P100-1/2013*<sup>1</sup> (in vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem urmatoarele valori:

- valoarea de varf ale acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului)  $a_g = 0,25g$ , cu intervalul mediu de recurenta de referinta al actiunii seismice  $IMR = 225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns,  $T_c = 0,7s$  (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului national SR EN 1998-1.

In schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formatiunile intalnite sunt de tip **tip C**, avand  $v_{s,30} = 180-360m/sec$ .

Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismica - Macrozonarea teritoriului Romaniei", zona studiata se incadreaza in zona de intensitate seismica gradul **6** pe scara MSK (harta nu se utilizeaza pentru proiectarea antisismica, dar poate fi comoda pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

- **Hidrologia**

Rețeaua hidrografică a regiunii este reprezentată de râul Bistrița și afluentul său pârâul Câlneș.

- **Apele subterane**

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost intalnit in investigatiile executate pana la adancimea de 7,00 m.

- **Caracteristici climatice**

Din punct de vedere climatic amplasamentul se încadrează într-o zonă cu climă temperat-continentală, caracterizată prin temperaturi medii anuale de +7° C, cu media minimă în luna ianuarie de -3° C și maximă în luna iulie de +18° C, iar cantitatea de precipitații medii anuale este de 600 mm. Umezeala relativă medie a aerului are valoarea anuală de 76%, cu un maxim de 82% în decembrie și un minim de 70 % în aprilie.

Acțiunea zăpezii asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-3/2012,  $s_k = 2,0 kN/m^2$ .

Acțiunea vântului asupra construcțiilor, cf. CR-1-1-4/2012,  $q_b = 0,6 kPa$  (IMR = 50 ani).

## 2.4 Circulația

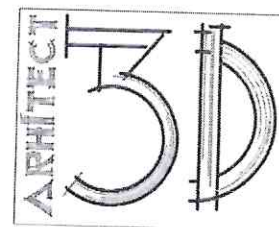
Terenul studiat are acces la strada Izvoare în partea de Sud a proprietății.

Traficul rutier în zonă este intens, strada Izvoare fiind o stradă principala a localitatii.

<sup>1</sup> Conform Ordin 2.465 din 8 august 2013/MO nr. 558 din 3 septembrie 2013.



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



În zona amplasamentului studiat nu există trotuare. Circulația pietonilor se realizează pe acostamentul străzii Izvoare.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

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

Caracterul general al zonei este unul agricol și industrial/depozitare și este dat de atât de modul de utilizare a imobilelor studiate cât și de folosința actuală a terenurilor învecinate. .

- **Relaționări între funcțiuni:**

Din punct de vedere funcțional zona are un caracter variat – agricol + depozitare/productie.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona din imediata vecinătate a amplasamentului este liberă de construcții. În plan îndepărtat sunt construite clădiri aferente unei ferme iar în imediata vecinătate este o zona de depozitare și producție.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este o coerență a fondului construit.

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

Terenul studiat se află la aproximativ 4.5 Km față de centrul localității Dumbrava Rosie, către Sud-Est. Funcțiuni de tip primărie, consiliu local și alte instituții sunt accesibile prin intermediul străzii Izvoare și Str. Cutului.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă spațiile verzi sunt reprezentate de zonele necultivate de pe imobilele studiate.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

a) STAREA STRĂZILOR

- nu este cazul pentru zona reglementată;

b) PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

c) INTERSECȚII CONFLICTUALE

- nu este cazul pentru zona reglementată;

d) STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

e) STAREA FONDULUI CONSTRUIT

- nu este cazul pentru zona reglementată;

f) OCUPAREA TERENULUI

- nu este cazul pentru zona reglementată;

g) CONDIȚII GRELE DE FUNDARE

- nu este cazul, tipul de pământ identificat pentru stratul de fundare se încadrează la condițiile de terenuri medii;

h) NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE

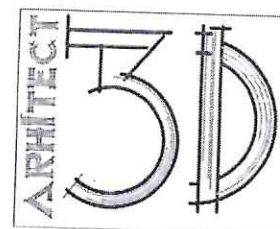
- nu este cazul, nivelul hidrostatic al acviferului freatic nu a fost întâlnit în investigațiile executate;

i) RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

- nu este cazul pentru zona reglementată;



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



## j) SURSE DE POLUARE

- nu este cazul pentru zona reglementată;

### 2.6 Echipare edilitară

În zona amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică, amplasamentul având posibilitatea de a se racorda la aceste utilități.

Deșeurile menajere sunt gestionate prin colectarea selectivă în recipiente separate pe categorii și evacuate în baza unui contract de prestări servicii cu o firmă de salubritate locală.

### 2.7 Probleme de mediu

#### • **Relația cadru natural - cadru construit**

Zona studiată nu este plantată, elementele naturale regăsindu-se sub formă de spații cu vegetație spontană adiacente drumurilor.

Construcțiile existente în vecinătate cât și cele propuse realizează o relație de echilibru. Construcțiile propuse nu vor degrada cadrul natural existent, fauna, flora terestră sau acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate.

#### • **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

#### • **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost depistate conflicte cu trasee de rețele subterane.

#### • **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona studiată nu există monumente sau arii protejate.

#### • **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Zona studiată nu are potențial balnear sau turistic.

#### • **Calitatea aerului**

În zona studiată nu există surse majore de poluare a aerului. Ca sursă minoră de poluare a aerului poate fi identificată emisia de noxe de la autovehiculele care circulă în zonă și particulele de praf în suspensie antrenate mașini în zonele de circulație rutieră și cele antrenate de vânt.

Până la data elaborării prezentei documentații nu au fost raportate depășiri ale nivelurilor maxime admise în atmosferă pentru astfel de poluanți.

#### • **Calitatea apelor**

În zonă nu există surse de poluare a apei.

#### • **Calitatea solului**

În zonă nu există surse de poluare a solului, iar la nivel suprateran nu au fost raportate depozitari necontrolate de deșeuri.

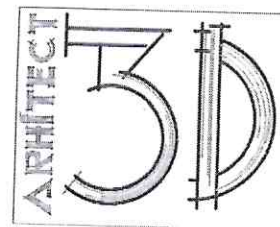
### 2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației, la fel ca în oricare altă zonă a țării sunt, cu siguranță, cele care susțin dezvoltarea locală, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locală.

Investiția propusă în prezenta documentație nu va genera locuri de muncă noi pe termen lung, dar este de natură să ocupe temporar forța de muncă locală.



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



Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura legală. Eventualele observații sau obiecții se vor depune la sediul Primăriei comunei Dumbrava Rosie.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform rezultatelor studiilor efectuate nu fost identificate elemente care să influențeze în mod defavorabil implementarea investiției propuse.

Conform studiului geotehnic este posibilă edificarea clădirilor în forma propusă cu condiția respectării măsurilor prevăzute în acesta.

Amplasamentul studiat are posibilitatea racordării la toate rețelele edilitare din zonă, păstrând distanțele de protecție regulamentare față de respectivele rețele.

În condițiile unei bune compatibilități între funcțiunea existentă și cea propusă pentru amplasamentului studiat, cât și tendințele de dezvoltare a zonei din vecinătate, se poate considera că investiția propusă este una oportună.

#### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 311 din 29.12.2025 eliberat de Primăria comunei Dumbrava Rosie, Planul Urbanistic General al comunei, prevede pentru zona studiată următoarele reglementări:

- terenul se află în extravilanul comunei Dumbrava Rosie;
- imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordin 2361/1.10.2010
- categoria de folosință a terenului este „arabil”.

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Condițiile geotehnice, cele de relief local și cele climatice din zona amplasamentului studiat, sunt favorabile inviestiției propuse.

La proiectarea viitoarelor construcții se va ține cont de informațiile și recomandările enumerate în studiul geotehnic.

#### 3.4 Modernizarea circulației

Căile de circulație aferente zonei studiate nu necesită realizarea de trasee exterioare noi. Se vor realiza lucrări de infrastructură aferente amenajării căilor de acces și parcaje în interiorul parcelelor studiate. Razele de racord ale străzilor vor fi de minim 6,0 m permit accesul facil al autospecialelor.

#### 3.5 Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

##### • Reglementări

Construcțiile și amenajările propuse se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea retrasă, conform planșelor desenate față de limitele de proprietate.

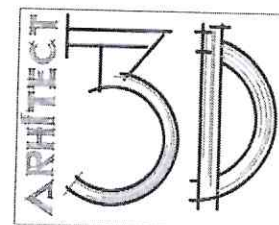
Se va urmări amenajarea terenului într-un mod echilibrat din punct de vedere peisajer, se va crea o zonă cu o expresie unitară, organizată, curată.

În cadrul prezentei documentații se propune reglementarea funcțiunii amplasamentului studiat în zonă ID – „zona unitati servicii si depozitare”.

##### • Bilanț teritorial NC 61006



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



Zonificare funcțională	Suprafață existentă (m <sup>2</sup> )	%	Suprafață propusă (m <sup>2</sup> )	%
- Suprafață teren	11685	100,00	-	-
- Suprafață constructibilă	-	-	5842.50	50,00
- Suprafață circulații - alei, platforme	-	-	4674.00	40,00
- Suprafață spații verzi / plantate	-	-	1168.50	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>11685</b>	<b>100</b>	<b>11685</b>	<b>100</b>

• **Indici urbanistici**

POT maxim admis = 50,0 %

CUT maxim admis = 1

• **Bilanț teritorial NC 51459 și NC 51458**

Zonificare funcțională	Suprafață existentă (m <sup>2</sup> )	%	Suprafață propusă (m <sup>2</sup> )	%
- Suprafață teren	8085	100,00	-	-
- Suprafață constructibilă	-	-	4042.50	50,00
- Suprafață circulații - alei, platforme	-	-	3234.00	40,00
- Suprafață spații verzi / plantate	-	-	808.50	10,00
<b>TOTAL</b>	<b>8085</b>	<b>100</b>	<b>11685</b>	<b>100</b>

• **Indici urbanistici**

POT maxim admis = 50,0 %

CUT maxim admis = 1

H<sub>max.</sub> cornișă/atic = 12,0 m (de la CTA)

H<sub>max.</sub> coamă/atic retras = 15,0 m (de la CTA)

• **Regim de înălțime maxim admis**

= S+P+2E

• **Retragere față de limitele de proprietate**

- aliniament principal (față de limita de proprietate de la strada Izvoare):

= minim 25 m față de limita de proprietate;

- față de limitele de proprietate laterale:

= 2,00 m;

- față de limita de proprietate posterioară:

= 10,00 m.

**Distanța între clădiri** va mai mare sau egală decât 3,50 m. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Clădirile propuse trebuie să fie accesibile pentru autospecialele de intervenție pe cel puțin 3 laturi.

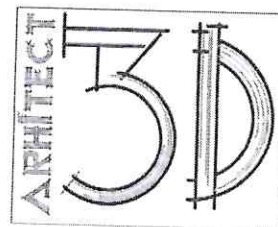
**Estimare spații de parcare:**

Total număr de locuri de parcare estimat: 10 locuri.

Calculul prezentat este estimativ, și nu absolvă investitorul de respectarea prevederilor legale în vigoare la data obținerii Autorizației de Construire.



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



Orice schimbare de destinație a spațiilor interioare se va autoriza cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare specifice noii funcțiuni, fără a afecta numărul locurilor de parcare disponibile pentru spațiile care își păstrează destinația, calculate specific funcțiunii.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza printr-un branșament la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

- **Canalizare**

Apele uzate menajere se vor direcționa către una sau mai multe fose septice vidanjabile, în funcție de necesități.

- **Alimentare cu energie electrică**

Construcțiile propuse se vor alimenta de la rețeaua electrică existentă în zonă.

- **Telecomunicații**

Acest tip de utilități vor fi montate pe stâlpii electrici de folosință comună pe domeniul public, existenți.

- **Alimentare cu căldură**

Încălzirea spațiilor se va realiza cu sisteme termice electrice.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este disponibilă în zonă.

- **Gospodărire comunală**

Proprietarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

### 3.7 Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Astfel, prin regulamentul de urbanism se prevede utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activităților propuse, cu conservarea factorilor de mediu. Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- **Protecția calității apelor**

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă și de canalizare menajeră) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol a diverselor surse de poluanți.

Din procesul de construire nu rezultă substanțe care să afecteze calitatea apei, iar impactul funcțiunii propuse asupra corpurilor de apă de suprafață și a pânzei freatice este nesemnificativ.

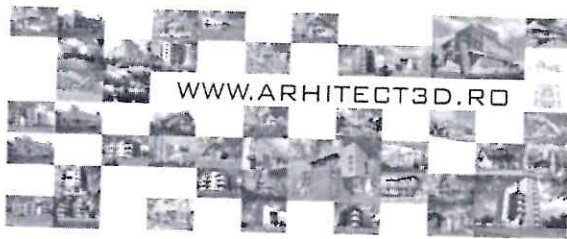
- **Protecția aerului**

Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor – surse mobile care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearchive – intermitente.

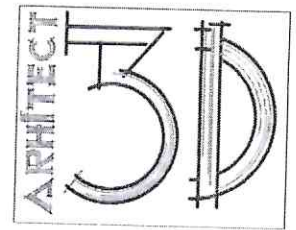
Circulația autovehiculele care accesează zona nu poate produce un nivel de poluare care să afecteze în mod semnificativ calitatea aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În faza de execuție sursele de zgomot și vibrații sunt produse atât de acțiunile propriu-zise de muncă mecanizată cât și de traficul auto din zona de lucru.



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



În faza de exploatare a imobilelor datorită funcțiunii propuse nu există potențial pentru producerea de zgomote și vibrații care să aibă un impact semnificativ asupra locuitorilor.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Funcțiunea propusă nu va produce surse de radiații, nefiind necesare dotări, amenajări sau măsuri pentru protecția împotriva radiațiilor.

- **Protecția solului și a subsolului**

Prin destinație propusă nu se produc surse de poluare a solului și subsolului.

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se vor respecta prevederile legale cu privire la gestionarea deșeurilor.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

În zona studiată nu există ecosisteme terestre și acvatice protejate.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul comunei iar cea mai apropiată localitate (satul Izvoare) se află la cca. 1,0 Km. Funcțiunea propusă nu introduce în zonă factori de perturbare a așezărilor umane sau a unor obiective de interes public.

- **Gospodărirea deșeurilor generale de amplasament**

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

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Exploatarea funcțiunilor propuse nu generează substanțe toxice sau periculoase.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zonă sunt căile de circulație și rețelele edilitare.

Soluția de studiu propune amenajarea interioară a amplasamentului raportat la necesitățile impuse de funcțiunea propusă.

Terenul studiat este proprietate privată. Imobilele sunt libere de sarcini.

## 4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

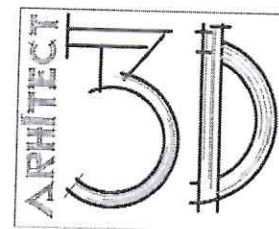
Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor propuse, precum și amenajarea incintelor cu spații verzi și alei carosabile și pietonale conform necesităților.

Considerăm că, pentru amplasamentul studiat, schimbarea funcțiunii actuale, într-o funcțiune similară și compatibilă cu cea existentă este oportună. Funcțiunea propusă vine să o completeze pe cea existentă și să sporească potențialul locativ al zonei.

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea



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



– Volumul 2 –

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a unui teren compus din doua imobile din extravilanul comunei Dumbrava Rosie. Acestea au numerele cadastrale NC 61006, 51458 si 51459.

Lucrarea de față propune reglementarea urbanistică a amplasamentului în zonă „ID – zona unitati servicii si depozitare”.

Prezentul Regulament de Urbanism conține prescripții și recomandări cu privire la organizarea terenului studiat în corelare cu vecinătățile, transpuse în indicatori urbanistici pentru zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, al ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 311 din 29.12.2025 emis de primăria comunei Dumbrava Rosie.

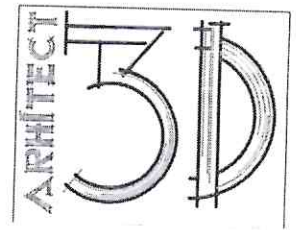
#### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism – RLU – a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor legi, acte normative și acte de informare:

- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;



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



- Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.12.2025 eliberat de Primăria comunei Dumbrava Rosie;
- Avizul de oportunitate nr. 2 din 03.02.2026 eliberat de Consiliul Judetean Neamt;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 311 din 29.12.2025 eliberat de Primăria comunei Dumbrava Rosie, și obținute de inițiatorul PUZ.

### 3. Domeniul de aplicare

Prevederile stabilite în prezentul PUZ și RLU se vor aplica în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor zonei reglementate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura după cum urmează:

#### - LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate după aprobarea PUZ și RLU, la construcțiile private sau publice, pe bază de Certificat de Urbanism emis de Primăria Dumbrava Rosie cu avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

#### - LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit în Legea nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, în condițiile legii.

Zonificarea funcțională propusă este evidențiată în planșa U3 - „Reglementări urbanistice – ZONIFICARE” în care este evidențiat teritoriul reglementat și sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

#### • ***Terenuri agricole din extravilan***

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legile în vigoare.

Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, iar lucrările de construcții sau amenajări vor putea fi autorizate doar după scoaterea din circuitul agricol a suprafeței.

#### • ***Terenuri agricole din intravilan***

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

#### • ***Suprafețe împădurite:***

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

#### • ***Resursele subsolului***

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

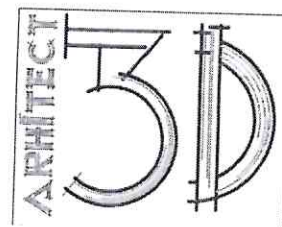
#### • ***Resursele de apă***

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

#### • ***Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate***



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



Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, în zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică, identificate și delimitate ca atare, se vor respecta condițiile de autorizare a executării construcțiilor potrivit legii în funcție de particularitățile specifice fiecărei zone.

- **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate ca atare prin Hotărâre a Consiliului Județean Neamț, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Neamț, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

În cazul în care în timpul lucrărilor de decapare a solului vegetal sau de efectuare a săpăturilor pentru fundații se descoperă puncte cu vestigii arheologice, investitorul va opri lucrările și va anunța DJC Neamț și Primăria comunei Dumbrava Rosie asupra descoperirilor, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

## 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

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

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) sau activități antropice care să periclitizeze stabilitatea viitoarelor construcții.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.

Clădirile propuse trebuie să fie accesibile pentru autospecialele de intervenție pe cel puțin 3 laturi.

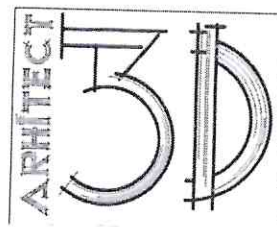
Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop protecția și întreținerea rețelelor de utilități publice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face doar pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat cf. prevederilor legale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.



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



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.

Distanțele minime obligatorii față de limitele de proprietate:

- aliniament principal (față de limita de proprietate de la strada Izvoare):  
= min. 25.0 m față de limita de proprietate;
- față de limitele de proprietate laterale:  
= 2,00 m;
- față de limita de proprietate posterioară:  
= 10,00 m.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va mai mare sau egală decât 3,50 m. Se vor respecta prevederile tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999 și prevederile Ordinului ministerului sănătății nr. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 4,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.

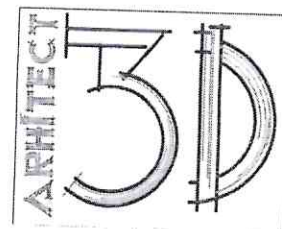
Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria comunei Dumbrava Rosie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.



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



## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:

- investitorul/proprietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- investitorul/proprietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
- investitorul/proprietarul se obligă să construiască noi rețele.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a comunei Dumbrava Rosie.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice către spațiile verzi de pe proprietate.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri ori vor fi realizate îngropat.

Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.;
- latura cea mai mică de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 650 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- au acces cu lățime de minim 4,0 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.

Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.

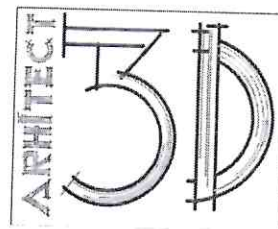
## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie conform legii.



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



Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru personal și platforme betonate pentru autovehiculele de transport marfă sau parcări ocazionale și locuri de parcare pentru clienți cu acces din strada Fermei. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Numărul locurilor de parcare necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism pentru utilizatorii permanenți/angajați la care se adaugă 5% locuri de parcare pentru vizitatori.

Se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai puțin de 20 % din aria imobilului pe care vor fi amplasate construcțiile.

Se vor respecta prevederile legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri cu panouri opace, cu înălțimea soclului de maxim 50 cm sau fără soclu, înălțime totală minimă de 1,80 m și maximă de 2,20 m, către proprietăți private;
- Împrejmuiri cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30 cm sau fără soclu, înălțime totală maximă de 2,00 m, către domeniul public.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă:

- ID – „zona unitati servicii si depozitare”.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**ID – zona unitati servicii si depozitare**

#### • **Utilizări admise**

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare;
- Construcții cu funcțiuni de depozitare pentru produse altele decât cele agricole, servicii, comerț, administrativă, spații de prezentare și expunere, stații de distribuție carburanți, spații pentru reparare și întreținere autovehicule, producție nepoluantă, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- Construcții pentru gararea de autovehicule, utilajelor agricole;
- Construcții service auto;
- Spații verzi amenajate, plantații de protecție, amenajări sportive;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare, construcții pentru gospodărie comunală.

#### • **Utilizări admise cu condiționări**

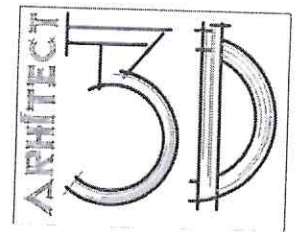
- Extinderea sau conversia activităților actuale doar dacă nu va fi agravată situația poluării;
- Sunt permise funcțiunile de locuire numai pentru personalul angajat, în cazul necesității prezenței permanente.

#### • **Utilizări interzise**

PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN SCOPUL - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE, DEPOZITARE PIESE AUTO SI ECHIPAMENTE SERVICE, SERVICE AUTO, IMPREJMUIRE



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



- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general;
- Se interzice amplasarea locuințelor.

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțiunii clădirii. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, de stilul arhitectural general adoptat. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în maxim patru ape, cu pante egale.

Se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejuriri.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Regimul de înălțime maxim admis** = S+P+2E;
- **H<sub>max.</sub> cornișă/atic** = 12 m (de la CTA)
- **H<sub>max.</sub> coamă/atic retras** = 15 m (de la CTA)

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- **Procentul maxim de ocupare a terenului:** POT maxim admis = 50 %
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului:** CUT maxim admis = 1

Aceste reglementări se va respecta și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul amplasamentului studiat nu există definită o Unitate Teritorială de Referință. Caracterul general al zonei este unul agricol și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare solicitările proprietarului raportate la situația existentă și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit creșterea randamentului în exploatarea a terenului studiat.

Întocmit,  
arh. Ionel Ciurea

