

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****1.1.1. Denumirea proiectului**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN  
INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI

Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

**1.1.2. Faza proiectului**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**1.1.3. Beneficiar (inițiator)**

POPA DANIELA ȘI POPA CEZAR

Localitatea Bacău, bld. Ioniță Sandu Sturza, nr. 69

**1.1.4. Elaborator (proiectant)**S.C. AFAL COM S.R.L. PIATRA NEAMȚ, Str. Mihai Eminescu, Nr. 2, Bloc  
D1, Sc. A, Parter

J 27 / 2532 / 1994

**1.1.5. Data elaborării**

APRILIE 2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl reprezintă studierea în fază P.U.Z. a unui teren situat în extravilanul comunei Pipirig, sat Pâtâligeni, teren amplasat adiacent drumului sătesc - forestier ce face legătura cu D.N.15B aflat în prelungirea străzii Pârâul Străjii, așa cum rezultă din reglementările documentației de urbanism nr. 224/20.08.2007 faza P.U.G., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 53/12.11.2015.

Conform Certificatului de Urbanism nr.11 din 10.03.2022 emis de către Primăria Comunei Pipirig, se solicită de către fam. Popa Daniela și Popa Cezar din municipiul Bacău, bd. Ionita Sandu Sturza nr. 69 ,introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren și reglementarea acestuia pentru funcțiunea de locuire individuală și anexe gospodărești.

Terenul care se dorește a fi introdus în intravilan are suprafață de 24.032,0 mp și face parte din numărul cadastral topografic 54290.

Zona propusă pentru introducerea în intravilan se constituie într-un trup ce cuprinde trei parcele, aflat la cca. 260,0 m fata de limita intravilanului actual aprobat. Prima parcelă – NC. 53912 , ce corespunde cu act notarial și număr act de alipire nr. 626 din 10/02/2022; a doua parcelă – NC.53926 act notarial și contract de vânzare nr. 5689 din 25.11/2021; a treia parcelă – NC.53927 act notarial și contract de vânzare nr. 5848 din 14.12/2021, Toate documentele enunțate sunt emise de B.I.N. Teodorescu Mihaela. (extras C.F. conform anexa)

Terenul se află în zone cu interdicție de construire impuse de O.U.G. nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Folosirea actuală a terenului este - teren fâneată

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Documentația urbanistică avizată și aprobată pentru Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism a comunei Pipirig cu reglementări urbanistice de zonificare, U.T.R. 5a sat Pâtâligeni, cu H.C.L. nr.53 din 12 /11/2015.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- ridicarea topografică cu identificarea proprietăților din zona studiată, autor

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

PFA – Savin I. Petronia ,

- studiul geotehnic nr.153 /2022 \_\_\_\_\_ intocmit de GEO Proiect Piatra Neamt ,  
str. Primaverii nr. 11.

**1.3.3. Date statistice;**

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

- Suprafața terenului studiat: 24.032,0 mp ,este in proprietatea fam. Popa Daniela si Popa Cezar, in conformitate cu actele de prezentate in anexa , precum si actelor si datelor continute de extrasul de Carte Funciara .

**1.3.4. Metodologia utilizată**

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului. Pentru celelalte acte normative necesare in elaborarea documentatiei amintite se specifica numărul si titlul acestora după cum urmează:

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

LEGEA nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România;

Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)\* – Republicarta;

HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism\*) – Republicarta;

LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;

ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000 ;

ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000 ;

LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare\*)

ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicare;

LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții\*) – Republicare ;

LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991\*)- Republicare

CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare \*) - Republicată  
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ . ;  
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice ;  
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției,  
precum și unele măsuri adiacente ;  
Legea apelor nr. 107/1996 ;  
Ordonanta de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului  
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și  
completarea celei de mai sus. ;  
Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi  
din intravilanul localităților – Republicare ;  
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea și funcționarea  
Ministerului Sănătății ;  
Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect ;  
Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind  
exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism  
pentru zonele de riscuri naturale ;  
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind  
proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;  
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind  
amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și  
rurale ;  
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind  
proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale ;  
Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor ;

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUȚIA ZONEI****2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Parcellele care fac obiectul prezentei documentații se află pe partea stângă a drumul  
sătesc în amonte pe Pârâul Străjii. Noul trup cu număr C.F. 54920 se află la 260,0 m de limita

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

intravilanului urmând ca terenurile sa fie alipite intr-un viitor apropiat având in vedere solicitările din zonă privind extinderea intravilanului.

Din total suprafață în conformitate cu studiul pedologic întocmit de O.J.S.P.A. Neamț cu nr. 169 din 30.03.2022 privind încadrarea în clase de calitate a terenului aferent obiectivului – locuințe și anexe gospodărești, se certifică calitatea solului pentru o suprafață totală de 4990 , 0 mp având categoria de folosință - fâneată.

Conform studiului respectiv, terenul se încadrează în clasa a III-a de calitate – terenuri fânețe de calitate mijlocie, nota medie de bonitare naturală fiind de 52 puncte.

Soluționarea din punct de vedere urbanistic a amplasării în teritoriu a obiectivului – locuințe + anexe gospodărești – conform temei de proiectare a impus studierea zonei respective și elaborarea regulamentului de urbanism în vederea introducerii spațiului aferent în intravilanul localității.

### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Amplasamentul supus studiului se găsește într-o zonă pitorească cu largi perspective spre munții Stânișoarei și apele râului Neamțu și a pârâului Străjii.

În zona adiacentă amplasamentului propus aflată în intravilan, s-au construit case de locuit și anexe gospodărești de tip rural.

Zona studiată are un parcelar neregulat, delimitat de drumul sătesc și de pârâul Străjii în partea de Est, la Nord și Vest se află proprietăți private – terenuri aflate în extravilan, iar la Sud se delimitează cu proprietăți private ce au ca limită la o distanță de cca. 260,0m intravilanul existent, urmând ca în viitor această zonă să fie extinsă în funcție de solicitările cetățenilor ce dețin proprietăți private în zonă.

Ca așezare și accesibilitate, zona prezintă un mare avantaj datorită accesului facil a drumului sătesc la drumului național - Dn.15 B, terenul în pantă având o deschidere și o expunere spre Est.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Pipirig, sat Pâtâligeni ce se află poziționat la cca. 260,0 m de intravilanul localității amintite mai sus. Accesul în zonă se realizează pe drumul sătesc la limita pârâului Străjii, având legătură directă cu DN.15 B – Poiana Largului-Vânători Neamț.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

Zona studiată se învecinează cu:

La Est – Drum sătesc-de exploatare ;

La Nord – Proprietatea privată Olteanu Dumitru;

La Vest – proprietatea privată Chirilă Ioana;

La Sud – Proprietățile private Ursu Dumitru și Coman Neculai ;

Suprafața de teren pe care urmează a fi amplasat obiectivul și ce se propune de a fi scoasă din circuitul agricol – fâneață, însumează 4.490,0 mp și este constituit din zone ale parcelelor cu nr. cadastral 53926, nr. cadastral 53927 si nr. cadastral 53912, si accesul pentru transportat fanul ce face legătura între drumul sătesc și platforma de amplasare a obiectivului ,cale de acces ce urmeaza a fi amenajat si pietruit la o latime de 3,50 m.

### 2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, având acces la căile de comunicație carosabile și la sistemul de utilități – energie electrică.

## 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Relieful

Comuna Pipirig este situată la aproximativ 28 de kilometri vest de orașul Târgu-Neamț, cuprinzând șapte sate: Pipirig, Boboiești, Dolhești, Leghin, Pâtâligeni, Pluton, Stânca. Coordonatele geografice ale comunei sunt: 47°25' latitudine nordică și 26°07' longitudine estică, în grupa centrală a Carpaților Orientali, în nord-nord-vestul județului Neamț, mai exact în depresiunea Pipirig, pe cursul superior al râului Neamț (Ozana), la est de Munții Stânișoarei.

În mod eronat, în unele studii comuna Pipirig este localizată în depresiunea Neamț și tratată ca atare. Acest lucru este incorect, deoarece depresiunea Neamțului este situată în Subcarpații Moldovei, pe când depresiunea Pipirigului, deși la mică distanță de mult mai cunoscuta regiune a depresiunii Neamț, are propriile caracteristici, fiind o depresiune carpatică, intramontană.

Depresiunea este dominată dinspre vest-nord-vest de vârful Bivolu (1530 m) și de vârful Hălăuca (1435 m), fiind flancată de prelungirile estice ale munților Stânișoarei, reprezentate de Culmea Chițigaia (1194 m) și de dealul Bompei(881,84 m), în aliniamentul

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

nordic, și de Culmea Petru-Vodă (1217 m) în cel sudic. Spre est, depresiunea este mărginită de Măgura Bran (950 m) și de Măgura Domesnic (1054 m).

De asemenea, arealul comunei Pipirig este dominat și de prezența altor dealuri: Frăgani (828 m), Muntele Dealul Lung (1294 m), Bâta Cucului (1073 m), obcine: Obcina Stâna Mănăstirii (1018,5 m), Obcina Agăpeni (1023 m) și vârfuri: Vârful lui Țifui (1512 m), Vârful lui Stejie (1199 m), Vârful Budicului (1128 m), Vârful Argelei (1068 m) și Vârful Muntșorului (1208 m), care alcătuiesc un relief complex al comunei.

### 2.3.2. Rețeaua hidrografică

#### Apele subterane

În general, Carpații Orientali constituie o unitate structurală care nu prezintă interes hidrogeologic major, fiind deficitară sub aspectul economiei apelor subterane. În Carpații Orientali nu s-au efectuat studii hidrogeologice de amploare, cu excepția studiilor efectuate pentru baraje, pentru valorificarea apelor minerale și termale, pentru alimentarea cu apă a localităților sau a unităților industrial-economice, sau impuse de exploatările miniere.

Condițiile hidrogeologice generale în spațiul studiat, sunt:

- predominarea rocilor impermeabile (gresii, marnocalcare, marne și argile);
- slaba dezvoltare a rocilor permeabile (conglomerate și calcare), care să permită infiltrarea apei de suprafață și circulația celei subterane;
- faliile nu prezintă interes hidrogeologic;
- glaciațiunea a fost puțin dezvoltată;
- formarea depresiunii prin eroziune, ceea ce presupune existența rezervelor aluvionare de apă subterană;
- local, văile râurilor pot prezenta nivele de terase suficient de extinse și grosimi ale aluviunilor destul de mari spre a fi luate în considerare pentru alimentări cu apă;
- râurile își păstrează, în general, debitele, ceea ce indică o slabă alimentare a apei subterane;
- amenajările hidrotehnice, exploatările de balast și regularizarea cursurilor de apă conduc la modificarea regimului hidrogeologic.

#### Apele de suprafață

Apele de suprafață sunt reprezentate de afluenți ai Moldovei: râul Neamț (Ozana), pâraiele Pluton, Domesnic și Secu.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamţ

---

Râul Neamţ are ca afluent principal pârâul Pluton-Dolheşti, pe partea dreaptă, confluenţa realizându-se în zona satului Pâtâligeni. Alţi afluenţi: Branu, Domesnic, Secu. Pe partea stângă, râul Neamţ primeşte un mic afluent, pârâul Străjii.

Pârâul Pluton are ca afluenţi principali pâraiele: Tărăţeni, Petru Vodă, Mihăeţ, pe partea dreaptă şi pâraiele Agăpie, Niţa, Ursoaia, Ursoaica, Cotnărel, pe partea stângă.

### 2.3.3. Clima

Prezenţa arcului carpatic este un element major care diferenţiază mărimea fluxului radiativ, datorită modificării unghiului de incidenţă (a înclinării şi expoziţiei suprafeţei terestre). Astfel, la exteriorul ariei carpatice, radiaţia directă variază între 1,11cal/cm<sup>2</sup>/minut (la Iaşi) şi 0,70 cal/cm<sup>2</sup>/minut în interiorul arcului carpatic (şi implicit în depresiunea Pipirig).

Temperatura medie a lunii ianuarie (luna cea mai rece în România) este de -6°C iar temperatura medie a lunii iulie (luna cea mai caldă în România) este de +16°C.

Adăpostul oferit depresiunii de culmile alungite spre est şi care o flanchează la nord şi la sud, şi de măgurile care o închid la est, conferă depresiunii un climat montan depresionar, caracterizat prin lungi perioade de calm atmosferic, amplitudini termice de 18-20°C (diferenţa dintre temperaturile maxime şi cele minime) şi, relativ, puţine inversiuni termice, în sezonul rece (atunci când aerul rece, mai greu, stagnează în depresiune, determinând temperaturi mai scăzute decât pe versanţii care delimitează aria depresionară; acest fenomen este specific regiunilor montane). Precipitaţiile au valori cuprinse între 700 şi 800 mm, fiind moderate faţă de ale altor depresiuni intracarpatică, datorită fenomenelor de föehnizare.

### 2.3.4. Condiţii geotehnice

Conform normativului privind principiile, exigentele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul indicat de beneficiar prezintă stabilitate generală şi locală, ne fiind afectat de fenomene fizico-geologice actuale (alunecări de teren, sau inundaţii).

### 2.3.4. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găseşte în comuna Pipirig, sat Pâtâligeni şi prezintă următoarele caracteristici:

- Conform Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P100-1/201311 (în vigoare de la data de 1 ianuarie 2014), pentru amplasamentul studiat avem următoarele valori:



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

- valoarea de varf ale accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) **ag = 0,25g**, cu intervalul mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (Figura 3.1);
- perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, **Tc = 0,7s** (Figura 3.2).

Prevederile codului P 100-1/2013 sunt armonizate cu prevederile standardului național SR EN 1998-1. (vezi datele geotehnice conform studiului anexat )

- În schema de clasificare a tipurilor de teren din SR EN 1998-1-2004, formațiunile întâlnite sunt de tip C, având **vs,30 = 180-360m/sec**.

- Conform SR 11100-11/1993 "Zonare seismică - Macrozonarea teritoriului României", zona studiată se încadrează în zona de intensitate seismică gradul 6 pe scara MSK (harta nu se utilizează pentru proiectarea antisismică, dar poate fi comodă pentru aprecieri generale pe baza unui singur parametru - intensitatea)

#### 2.3.6. Riscuri naturale

Zona studiată nu prezintă niciun risc natural, alunecările de teren nu sunt prezente în zonă.

#### 2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se află în imediata vecinătate a drumului sătesc – de exploatare, la aproximativ 260,0 m de limita intravilanului satului Pâtâligeni. În interiorul zonei studiate este amenajată o cale de acces cu o lățime de 2,0m , pentru transportat fanul, care asigură accesul din drumul principal la platforma pe care urmează a se amplasa locuința și anexa gospodărească.

#### 2.5. OCUPAREA TERENULUI

##### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunii ce ocupă zona studiată:

În prezent, pe amplasament nu există construcții ci numai o împrejmuire a terenului aferent funcțiunii principale, aceea de locuință + anexe gospodărești. Categoria de folosință a terenului în prezent este fâneață.

##### 2.5.2. Relationari între funcțiuni

În prezent pe terenul studiat funcțiunea este aceea de teren fâneață, iar în zona adiacentă acestuia , se află zona de locuințe și anexe gospodărești stabilite în intravilan ..

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

**2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit .**

În zona studiată nu există construcții.

**2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit .**

Nu e cazul.

**2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Activitățile de servicii se găsesc amplasate atât în centrul civic al comunei cât și în localitatea adiacentă Pataligeni.

**2.5.6. Asigurarea cu spații verzi .**

Zona reprezintă un teren amenajat, întreținut de proprietari privați – folosința fâneată.

**2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate.**

Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se află astfel:

SEISM - zona E – risc minim;

TEMPERATURA - regim termic temperat, fără extreme – risc minim;

REGIM EOLIAN - fiind situată în depresiune, nu există acțiune eoliană distructivă – risc minim;

PRECIPITAȚII - înscris în limite normale;

ALUNECĂRI DE TEREN - terenul este stabil, nu există risc de alunecări de teren;

RISC GEOTEHNIC - terenul este bun de fundare conform studiului geotehnic;

RISCURI - nu există funcțiuni cu impact negativ asupra zonei.

**2.6. ECHIPARE EDILITARĂ****2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei studiate**

Zona studiată este dotată cu rețea electrică aeriană aflată la limita intravilanului satului Pataligeni, pentru noul amplasament este necesar racord.

**2.6.2. Principalele disfuncționalități**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamţ

---

Principala disfuncţionalitate a terenului studiat este faptul că se află în extravilan, ca urmare nu există reglementări pentru teren. Lipsa reţelei de alimentare cu apă şi de canalizare menajeră centralizată îi obligă pe proprietarii de terenuri să-şi realizeze puţuri forate sau săpate în vederea obţinerii apei potabile şi bazine vidanjabile cu golire periodică.

**2.7. PROBLEME DE MEDIU****2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit**

- Cadrul natural existent este amenajat.
- Cadrul construit este inexistent.

**2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**

- au fost prezentate la punctul 2.5.7.

**2.7.3. Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul cailor de comunicaţii şi din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona :**

- terenul studiat are o legătură foarte bună cu drumul sătesc – de exploatare ce leagă localitatea Pâtâligeni cu drumul DN 15 B com. Vânători Neamţ – Poiana Largului, ca urmare legătura terenului cu Centrul Civic al comunei şi celelalte zone este foarte bună.

**2.7.4. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie:**

- nu este cazul

**2.7.5. Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz:**

- zona poate fi dezvoltată în viitor sub forma unor pensiuni ,având în vedere cadrul natural deosebit de generos.

**2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITARILE BENEFICIARULUI  
ŞI MODUL LOR DE SOLUTIONARE**

Opţiunea investitorului – opţiune care a generat documentaţia PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : com Pipirig, sat Pâtâligei, o locuinţă unifamilială în regim de înălţime P+M, o terasă acoperită în zona adiacentă. Opţiunea este justificată prin următoarele considerente:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

- suprafata de teren detinuta de proprietar este de 24.032 ,0 mp conf.CF.
- parcela aferentă construcției obiectivului ce se dorește a fi introdusa in intravilan are o suprafață de 4.990,0 mp fiind constituită din:
  - teren amenajat pentru locuință în suprafață de 3.210,0 mp
  - teren aferent drumului de acces si locuri de parcare adiacente căii de acces pe parcelă în suprafață de 1.280,0 mp.
  - funcțiunea propusă – locuire individuală ;
  - tendințele de construire în zona studiată sunt preponderent pentru destinații de locuințe individuale si eventual pensiuni turistice ;

Obiectivul ce urmează a se amplasa:

Ac = 270,0 mp din care 210,0 mp locuința și 60,0 mp terasa acoperită:

Ad = Ac + Mansarda = 378,0 mp

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potențialul terenului din punct de vedere economic, iar cerințele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Deoarece, prezentul Plan Urbanistic Zonal constituie prima documentație importantă pentru această zonă de la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al comunei Pipirig, si in special a Reglementarilor urbanistice ce apartin de satul Pataligeni ( U.T.R. 5a) - zona respectivă nepunând probleme deosebite din punct de vedere al unor intervenții cu implicații majore asupra colectivității locale, enunțarea reglementărilor urbanistice pentru această zonă se va face pe baza consultării factorilor locali și a experienței profesionale în domeniul urbanistic aparținând elaboratorului documentației.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Planul Urbanistic General al comunei Pipirig, avizat și aprobat conform legislației în vigoare prevede că zona studiată se află în afara intravilanului localității, intravilan materializat în P.U.G. prin corelarea limitelor și a suprafețelor aflate în evidența Oficiului Județean de Amenajare a Teritoriului Agricol, cu cele aflate în evidența Consiliului Local, zona studiată fiind amplasată adiacent localității Pâtâligeni în U.T.R. nr 5a – L1 – subzona locuințelor de tip rural

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

cu anexe gospodăreşti şi grădini cultivate pentru producţia agricolă – având destinaţia actuală de fâneaţă.

**UTILIZĂRI ADMISE:**

- Locuinţe individuale;
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.;
- Se admit funcţiuni complementare: structuri de primire turistică (pensiuni, servicii), spaţii verzi amenajate;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Alei pietonale, accese, parcaje;

Toate aceste zone sunt prezentate şi dimensionate prin bilanţurile teritoriale aparţinând P.U.G.-ului local.

În acest sens, zona studiată, cuprinde o suprafaţă de 24.032,0mp ce se află în proprietatea fam. Popa Daniela şi Popa Cezar, domiciliata în localitatea Bacau ,iar suprafaţa de teren ce urmează a fi introdusă în intravilan ca trup de sine stătător, în care beneficiarul prin tema de proiectare solicită amplasarea unei locuinţe cu anexă gospodărească, suprafaţa de teren aferenta construcţiilor fiind de 4490,0 mp..

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

· Orice alte funcţiuni decât cele amintite mai sus; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construbilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii: să aibă suprafaţa minimă de 800,0 mp şi un front la stradă de minim 12,0m; adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lăţimea; parcela este accesibilă dintr-un drum ( de minim 3,0m) public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

- pentru alinieri variabile , clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3,0 m și maxim 5,0 m de la aliniament; în situațiile în care există alinieri unitare, clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate; pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta pe ambele aliniamente.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE  
PARCELELOR**

- în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m; în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existet cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m și numai cu acordul vecinilor; în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5,0m .

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- imobilul are acces din drumul sătesc de exploatare; parcela este construbilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile .

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

**ÎNĂLŢIMEA ,MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- regim de înălţime maxim admis: P+1+M, înălţimea maximă admisă la cornişă 7m, înălţimea maximă admisă la coamă 11,0 m.

**3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural cu relief şi climă blândă, cu riscuri naturale minore, este deosebit de favorabil pentru funcţiunea propusă – locuinţă.

Prin proiectul elaborat se doreşte:

- Valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui şi completarea cu elemente compatibile.
- Plantarea de arbori şi arbuşti în amenajarea peisageră.

**3.4. CIRCULAŢIA**

Calea de acces la zona studiată se realizează pe drumul sătesc-forestier adiacent pârâului Străjii ce face legătura cu intravilanul satului Pâtâligeni, U.T.R. 5a – L1 Zone pentru locuinţe şi funcţiuni complementare.

Datorită denivelării terenului între drumul existent şi platforma de amplasare a obiectivului propus (există o diferenţă de nivel de cca 30m) se impune realizarea unui acces carosabil de 3,5m lăţime în formă de serpentină, care să permită un acces facil la viitoarea locuinţă. Acest acces traversează parcela cu număr cadastral 53912 până la platforma de amplasare a obiectivului, platformă ce cuprinde suprafeţele de teren din parcelele cadastrale 53926 şi 53927.

Suprafeţele respective, platforma şi drumul de acces totalizează o suprafaţă 4.490,0mp, zonă propusă pentru a fi introdusă în intravilan. Parcările necesare se vor amenaja pe parcela proprie în afara circulaţiei publice.

**3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localităţii Pâtâligeni U.T.R. 5a.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni si restricţii necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor în zona studiată.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamţ

---

Pe baza prevederilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. al comunei Pipirig cu nr. 53 din 12.11.2015, a opiniei initiatorilor, a Avizului de oportunitate, continutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

**3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂȚI TERITORIALE**

În cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul propus a fi introdus în intravilan se doresc următoarele funcțiuni :

- locuințe individuale și anexe complementare;
- echipare edilitară (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, canalizare) pentru noile construcții de locuire;
- amenajare cale de acces carosabilă și locuri de parcare;
- amenajare spațiu verde.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- unități ale căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

**3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR**

În zona reglementată se admit activități din următoarele domenii:

- locuire individuală, locuire permanentă și temporară .

**3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUȘĂ**

Parcela cu numărul cadastral 54290 are o suprafață de 24.032,00 mp fiind alcătuită prin alipirea parcelelor cu nr. cadastral 53912, 53926 și 53927 conform extrasului CF.

Întreaga suprafață de teren se află în extravilanul localității Pâtâligeni, iar terenul cu cea mai buna poziționare pentru construcțiile ce se propun a fi realizate, se află pe culmea dealului, pe o platformă aflată la o înaltime de cca. 30,0 m de drumul sătesc – de exploatare ,adiacent pârâului Străjii.

Pentru realizarea locuinței și a anexelor gospodărești aferente, se dorește introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 4.490,0mp suprafață de teren constituită din teren aferent obiectivului propus a se realiza și teren aferent căii de acces carosabile ce face



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamţ

---

legătura între aceasta platformă și drumul sătesc, precum și o zonă aferentă utilitatilor înglobată în aceasta.

Casa de locuit permanentă, inclusiv terasa acoperită, se dorește a fi o construcție cu parter și mansardă, unifamilială de tip rural. Restul de teren aflat în proprietatea familiei Popa Daniela și Popa Cezar se va menține cu destinația inițială de fâneață, teren ce poate fi folosit și ca livadă sau alte activități agricole.

În ceea ce privește dezvoltarea ulterioară a terenurilor proprietatea soților Popa, aceștia nu doresc parcelarea terenurilor pentru vânzare. Caracterul zonei este de tip locuire risipit, ca urmare o densificare a construcțiilor nu este dorită.

Desigur, în funcție de cerințele locuitorilor proprietari pe terenurile aflate în intravilanul localității Pâtâligeni și noul trup propus pentru a se introduce în intravilan, se poate merge pe ideea extinderii intravilanului existent până în noul trup – zona studiată.

L1 - zona locuințelor individuale, cu regim de construire izolat având înălțimea max. de P+1E+M ;

Li – subzona locuințelor individuale ;

- parcela este construibilă, dacă are suprafața minimă de 800 mp, acces din drum public sau drum de servitute ;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime;
- Procentul de ocupare a terenului 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului 0,9
- În interiorul parcelei vor fi prevăzute accese pietonale și carosabile, parcaje, zone verzi de protecție.

#### 3.5.4. BILANT TERITORIAL

Bilanț teritorial intravilan U.T.R. 5a –Reglementari urbanistice sat Pâtâligeni aprobat .

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
 LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

Zone Funcționale	Existent		Propus Trup 5C		TOTAL
	Suprafața (ha)	Procentaj (%)	Suprafața (ha)	Procentaj (%)	
Locuințe și funcțiuni complementare	51,286	51,49	0,1035	23,05	51,3895
Unități industriale și depozite	-	-	-	-	-
Unități agricole	-	-	-	-	-
Instituții publice și servicii	0,107	0,11	-	-	0,107
Căi de comunicație: transport rutier	11,076	11,12	0,1280	28,50	11,204
Spații verzi, sport, agrement, protecție	5,207	5,23	0,2105	46,88	5,4175
Construcții tehnico-edilitare	-	-	0,0070	1,57	0,0070
Gospodărire comunală, cimitire	-	-	-	-	-
Terenuri libere	30,719	30,84	-	-	30,719
Ape	-	-	-	-	-
Terenuri neproductive	1,201	1,21	-	-	1,201
Zone cu destinații speciale	-	-	-	-	-
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>99,596</b>	<b>100</b>	<b>0,449</b>	<b>100</b>	<b>100,045</b>

**3.5.5. BILANT TERITORIAL ZONA CE URMEAZA A FI INTRODUSA IN INTRAVILAN**

- Zona studiată – teren proprietate = 24.032,0 mp  
Din care:
- Zona propusa de a fi introdusa in intravilan. = 4.490,0 mp
- Zona ramasa din proprietate – faneata . = 19.542,0 mp

**INTRAVILAN PROPUS:**

- Zona aferenta locuintei si anexei gospodaresti = 1.035,0 mp  
din care : Ac. = 270,0 mp  
Ad. = 378,0 mp
- Zona aferenta circulatiei carosabile si parcaje = 1.280,0 mp

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**

Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

- Zona aferenta retelelor edilitare = 70,0 mp
- Zona aferenta spaii verzi amenajat (gradini, livezi etc) = 2.105,0 mp

Principalele funcţiuni propuse pentru terenul ce urmează a fi introdus în intravilan se referă în primul rând si în general la păstrarea zonelor funcţionale prevăzute in P.U.G. si totodata în mod special prin amplificarea acestor zone funcţie de asigurarea unei bune exploatări a obiectivului în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

În acest sens, zonificarea aferentă obiectivului "locuinta si anexe gospodaresti" - , în condiţiile stabilite prin temă se prezintă astfel:

**A. Locuinta si anexe**

Din studiul situaţiei existente şi a temei de proiectare rezultă dorinţa beneficiarului de a se extinde zona de intravilan aprobată prin P.U.G. cu o suprafaţă de teren de cca. 4490,0 mp – trup aferent satului Patalageni, comuna Pipirig ,judetul Neamt .

Obiectivul realizat într-un regim de înălţime P+M se doreşte a fi dotat cu utilităţi care să conducă în final la o construcţie bine integrată în teritoriu, dar totodată să funcţioneze şi la parametrii optimi de exploatare.

Din tema de proiectare rezultă că obiectivul va cuprinde la parter : camera de zi, bucatarie, dormitor, dotate cu grupuri sanitare, incapere pentru centrala termica pe combustibil solid – lemne, doua accese principal si secundar, casa scarii pentru mansarda. Adiacent parterului se va amplasa o terasa acoperita, cu vedere spre zona inconjuratoare. La mansarda vor fi prevăzute dormitoare si grupuri sanitare aferente.

Din calcule rezulta urmatorii indici spatiali :

ARIA CONSTRUITA	= 270,0 mp
ARIA CONSTRUITA DESFASURATA	= 378,0 mp
REGIM DE INALTIME	P+M

**B. Zona căi de comunicaţii**

Incinta respectivă va fi deservită de alei carosabile şi pietonale, cu accese la obiectivele majore, locuri de parcare şi accese la zona de aprovizionare si utilitat, totalizand o suprafata de 1.280,0 mp.

Aceasta are acces direct din drumul satesc- forestier adicent paraului Strajii, cu legatura directa la DN.15 B, Tg. Neamt – Poiana Largului.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamţ

---

**C. Zona aferentă spațiilor verzi și de agrement**

Zona aferentă obiectivului se va realiza într-un cadru natural limitat la Nord , Sud si la Vest de faneata , la Est de drumul satesc Paraul Strajii, toată zona fiind plantată cu pășune și fâneată, cu toate acestea ne propunem o zonă aferentă spațiilor verzi de agrement în suprafață de 2.105,0 mp, care printr-o amenajare peisagistică adecvată va contribui la creșterea calității estetice a acestei zone.

În acest sens, în incintă se propun plantații de arbori și arbuști decorativi adaptați zonei climatice și pedologice.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Prezenta documentație, prin introducerea în intravilan a unei noi suprafețe de teren, își propune realizarea unor rețele edilitar-gospodărești pentru a asigura buna funcționare a obiectivului propus.

3.6.1. Alimentarea cu apă se va realiza prin captarea unor izvoare existente în zonă, tratarea și înmagazinarea acestora se va realiza într-un bazin de stocare cu un diametru de cca. 2,00 m, ce va asigura necesarul de apă potabilă și menajeră pentru obiectivele aflate în zonă precum și asigurarea rezervei intangibile necesara la stingerea incendiilor.

3.6.2. Canalizarea menajeră se va asigura prin racordarea întregului obiectiv la o fosă septica, de epurare vidanjabila .

3.6.3. Canalizarea pluvială se va realiza natural, prin dirijarea apelor respective prin rigole deschise direcționate spre zonele aferente spațiilor verzi , cu taluz natural inierbat si sant de colectare ape de pe versanti ,asa cum se precizeaza in studiul geotehnic.

3.6.4. Rețele electrice aflate în zonă oferă posibilitatea racordării obiectivului respectiv prin extinderea acesteia in zona drumului satesc si transportul energiei electrice la consumator se va realiza prin cablu impamantat în conformitate cu avizele de racordare elaborate de E-ON DELGAZ –GRID SA, SUCURSALA MOLDOVA, la solicitarea beneficiarului.

3.6.5. In privinta racordarii obiectivului la retelele edilitare – intro solutie mai moderna ca varianta se poate folosi :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUIŢE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamt

---

- pentru asigurarea energiei electrice , terenul inclinat si bine expus la soare permite folosirea panourilor fotovoltaice in conditii optime ;

- pentru incalzirea locuintei , se poate folosi sistemul pompelor de caldura apa-apa , avand in vedere apa din panza freatica aflata la nivelul paraului Strajii.

3.6.5. Gospodărie comunală – colectarea, depozitarea și transportul deșeurilor menajere se va realiza prin intermediul unor containere ce vor fi amplasate în locuri bine stabilite și transportate în final la platforme de deșeuri prevăzute în zonă.

Din analiza principalelor funcțiuni propuse prin prezenta documentație în fază P.U.Z., cu intervențiile propuse și adaptarea obiectivului la noile condiții de teren, rezultă următoarele:

**Bilant teritorial zonă aferentă teren proprietate Fam. Popa Daniela si Popa Cezar – Situația existenta din acte – 24.032,0 mp.**

**ST – Suprafața de teren aferentă zonei ce urmeaza a fi introdusa in intravilan = 4.490,0 mp**

Indici spatiali :

P.O.T. = 6,0%

C.U.T. = 0,08

### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul

#### 3.7.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Tipurile de proprietate identificate în cadrul zonei P.U.Z. studiate sunt următoarele:

- Teren proprietate publică de interes comunal in administrarea primariei Pipirig .drumul satesc- forestier paraul Strajii , la Est.
- Teren proprietate privată a persoanelor fizice (Olteanu Dumitru la Nord , Chirila Ioana la Vest , Ursu Dumitru si Coman Neculai la Sud)

#### 3.7.2. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Circulația terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse este evidențiată prin tipul de prezentare figurat pe plansa nr. A4.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**Comuna Pipirig, punct "Pârâul Străjii", sat Pâtâligeni, jud. Neamț

---

Detinatorii de terenuri din zona adiacenta celei propuse a fi introdusa in intravilan sunt in totalitate persoane fizice .

**4. PRIORITĂȚI ȘI INTERVENȚII PROPUSE DE ELABORATORUL P.U.Z.**

Prezenta documentație urbanistică în faza P.U.Z. a fost elaborată la comanda beneficiarului, respectiv fam. Popa Daniela si Popa Cezar, deținătoarea terenului care face obiectul introducerii acestuia în intravilanul localității Patalageni ,comuna Pipirig.

Elaboratorul prezentului P.U.Z. consideră că în această etapă, la solicitarea beneficiarului, se impune introducerea terenului în suprafață de 4490,0 mp, ca trup distinct în intravilanul localității cu o apartenență la localitatea Patalageni, cu următoarele scopuri:

- realizarea unui obiectiv, " Locuinta si anexe gospodaresti";
- realizarea utilităților necesare în vederea creării unor condiții optime de desfășurare a activității;
- respectarea cadrului natural deosebit, cu intervenții minime asupra acestuia tinând seama de frumusețea peisajelor naturale ;
- eliminarea oricăror posibilități de poluare a zonei prin lucrări specifice ;
- Scoaterea terenului din circuitul agricol – faneata .
- Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ae localitatii Pataligeni , comuna Pipirig .

Față de cele prezentate mai sus, în acest proces de dezvoltare a zonei studiate, Primăria comunei Pipirig nu este implicată în programe de investiții, acestea urmând a fi realizate de către beneficiar , din surse proprii.

Întocmit,  
Sef proiect  
Arh. Grigore Filimon