

**UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA ȘI URBANISM "ION MINCU"**  
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZARE ȘI CONSULTING

Strada Academiei 18 - 20, Telefon: 315.54.82, 313.95.65, \*313.80.80  
Fax: (40) 1312.39.54, E-mail: [rectorat@iaim.ro](mailto:rectorat@iaim.ro), BUCUREȘTI-70109, ROMANIA

## **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ**

# **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ**

### CONȚINUT:

|                                                                                                   |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE .....</b>                                                      | <b>2</b>   |
| 1. Domeniu de aplicare .....                                                                      | 2          |
| 2. Corelări cu alte documentații .....                                                            | 3          |
| 3. Condiții de aplicare .....                                                                     | 4          |
| 4. Derogări de la prevederile regulamentului .....                                                | 5          |
| 5. Interdicții .....                                                                              | 7          |
| 6. Conditionari specifice .....                                                                   | 10         |
| 7. Condiții de construibilitate a parcelelor .....                                                | 15         |
| 8. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință .....                | 18         |
| I. - Zone cuprinse în intravilan .....                                                            | 21         |
| EX - Zone situate în extravilanul municipiului .....                                              | 23         |
| 9. Observații .....                                                                               | 23         |
| <b>TITLUL II – Prescripții specifice pe zone, subzone, unități teritoriale de folosință .....</b> | <b>24</b>  |
| <b>I. SUBZONE FUNCTIONALE CUPRINSE IN INTRAVILAN .....</b>                                        | <b>24</b>  |
| C - Zona centrală .....                                                                           | 24         |
| CP - Subzona centrală situată în zona de protecție a monumentelor istorice .....                  | 24         |
| CA - Subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate .....                            | 32         |
| CB - Subzone cu funcțiuni complexe situate în afara perimetrului central .....                    | 38         |
| M - Zona mixtă .....                                                                              | 44         |
| F - Zona activităților legate de culte .....                                                      | 52         |
| L - Zona de locuit .....                                                                          | 55         |
| A - Zona de activități productive .....                                                           | 77         |
| B - Zona activităților turistice .....                                                            | 82         |
| V - Zona spațiilor verzi .....                                                                    | 85         |
| T - Zona transporturilor .....                                                                    | 90         |
| G - Zona de gospodărie comunală .....                                                             | 95         |
| S - Zona cu destinație specială .....                                                             | 99         |
| R - Subzona echipamentelor tehnice majore .....                                                   | 100        |
| <b>II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN .....</b>                                                       | <b>103</b> |
| <b>ANEXA 1 Definiții ale termenilor utilizați .....</b>                                           | <b>104</b> |
| <b>ANEXA 2 Cadrul legal .....</b>                                                                 | <b>106</b> |
| <b>ANEXA 3 Necesarul locurilor de parcare .....</b>                                               | <b>108</b> |
| <b>TITLUL III - Obiective de utilitate publică.</b>                                               |            |
| <b>LISTA U.T.R. PUG PIATRA NEAMȚ</b>                                                              |            |

## PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

#### TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

##### 1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului Piatra Neamț, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului Piatra Neamț a fi efectuate până anul 2028, în interiorul teritoriului administrativ. Regulamentul conține totodată, în capitolul EX, reglementări privind vocația unor terenuri protejate limitrofe intravilanului Municipiului Piatra Neamț, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată a municipiului cu comunele înconjurătoare. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planurile Urbanistice Generale reactualizate ale respectivelor comune.

1.2. În conformitate cu Legea nr.2/1968 republicată în 1981 - anexa 1 se specifică la cap.A MUNICIPII pct.1 Municipiul Piatra Neamț este format din localitățile componente care au fost înscrise în Registrul unităților administrativ-teritoriale a României - Coduri SIRUTA \*) cu codurile: 270 Județul Neamț;

Astfel în prezentul PUG apar următoarele localități care fac parte integrantă din intravilanul Municipiului Piatra Neamț:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Municipiul Piatra Neamț | - 120726 |
| Piatra Neamț            | - 120735 |
| Ciritei                 | - 120744 |
| Doamna                  | - 120753 |
| Văleni                  | - 120762 |

Dezvoltarea urbanistică a determinat alipirea localităților componente de trupul principal în cadrul aceluiași intravilan, acestea devenind cartiere ale municipiului.

Unitatea Administrativ Teritorială Piatra Neamț are delimitată zona de intravilan ca un trup compact în care se regăsesc și fostele localități componente.

Prin noul Plan Urbanistic General al Municipiului a prevăzut extinderea intravilanului incluzând și fostele localități componente.

1.3. Institutul Național pentru Statistică va actualiza registrul unităților administrativ - teritoriale conform modificărilor intervenite în structura administrativ - teritorială, privind denumirea unităților și încadrarea acestora pe tipuri și comasarea, pe baza actelor normative care prevăd astfel de modificări, și va atribui codurile corespunzătoare modificărilor intervenite.

1.4. Prezentului regulament asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Municipiului Piatra Neamț, în conformitate cu Planul Urbanistic General cu Strategia de Dezvoltare Locală Integrată a Municipiului Piatra Neamț pentru perioada de programare 2014-2020, actualizată - aprobată prin HCL nr.287/2017 și Planul de Mobilitate Urbana Durabilă (PMUD) revizuit 2017, aprobat prin HCL nr.288/2017.

1.5. În vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente și durabile a teritoriului național, autoritățile administrației publice locale își armonizează deciziile de utilizare a teritoriului, în temeiul principiilor descentralizării, autonomiei locale și deconcentrării serviciilor publice.

\*) Coduri SIRUTA – (Sistemul Informatic al Registrului Unităților Teritoriale - Administrative din România), având ca bază legală HCM 74/1976 publicat în B.Of. 62/07.1996 pe baza Legii nr. 2/1968, republicată în B.Of. 49/09.07,1981 și Decretul Lege al Guvernului 38/1990,

Stabilirea necesității elaborării PUZ-urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, lotizări în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț privind dezvoltarea acestuia.

1.6. Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.

## 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Ordinul MDRAP nr.233/2016 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț după aprobarea P.U.G. Piatra Neamț 1997. Lista PUZ-urilor elaborate după aprobarea P.U.G. 1997 se regăsește în „Analiza situației existente” - conform etapei I întocmire PUG și Lista terenurile introduse în intravilanul municipiului Piatra Neamț prin PUZ după aprobarea PUG anterior 1998-2015 - etapa II “Memoriu general PUG – Propuneri Urbanistice” - Anexa 11.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, sau Hotărâri ale Consiliului Local Municipal, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea, prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte mari orașe europene.

2.3. În vederea pastrării și conservării specificului local, măsurile impuse prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, care reglementează unele aspecte urbanistice, funcționale și de păstrare a arhitecturii locale au fost cuprinse în prezentul Regulament..

2.3. Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit în corelare cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\* în anul 2011) stabilind regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

2.4. În cadrul RLU aferent PUG municipiul Piatra Neamț s-au preluat prevederile cuprinse în Planul de amenajarea teritoriului național la nivelul județului Neamț secțiunile I – cai de comunicație, II – apă. III – zone construite și naturale protejate, IV – rețeaua de localități, Studiu de circulație întocmit de SC Urban Trafic – București, PMUD și studii de trafic, Studiul privind alunecările de teren SC Topoprest Piatra Neamț, Studiu hidrologic și de inundabilitate – AN Apele Române, schema generală a alimentării cu apă a municipiului CJ ApaServ, zone construite protejate și zone de protecție monumente istorice și situri arheologice – CNMI și CNA – MCIN, zone și arii naturale protejate ANAP, rețea transport magistrale electrice și de gaze naturale TransElectrică și TransGaz.

2.5. Teritoriul administrativ al municipiului Piatra Neamț se compune din teritoriul intravilan reglementat prin prezentul regulament local, terenuri forestiere, terenuri agricole, ape, drumuri și teren neproductiv. În intravilan se găsesc zonele naturale protejate: locurile fosilifere Cozla și Pietricica, iar în extravilan: Cernegura (loc fosilifer și pădurea Gosman), Dealul Vulpilor – Botoaia (rezervație botanică) care sunt reglementate prin contractele de custodie.

2.6. Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit al Municipiului Piatra Neamț.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic general prin Regulamentul Local de Urbanism cuprinde reglementări la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; delimitarea zonelor afectate de servituți publice; modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare; stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate; zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare; formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor; precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate; zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone; zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

3.2. RLU se corelează cu direcțiile de dezvoltare propuse prin Strategia de dezvoltare spațială a Municipiului Piatra Neamț pentru perioada 2014-2026, politicile de sprijinire a dezvoltării urbane durabile, îmbunătățirea mediului urban și revitalizarea orașului.

3.3. Se vor implementa acțiunile cuprinse în Planului de Mobilitate Urbana Durabilă pentru perioada 2015-2030 pentru crearea unui sistem de accesibilitate la un transport durabil, care să satisfacă nevoile comunităților din teritoriul său.

3.4. Municipiul Piatra Neamț fiind declarat stațiune turistică, prin RLU se stabilesc direcțiile de dezvoltare turistică a localității, din punct de vedere urban, pentru zona stațiunii turistice, din care în mod special pentru zona turistică cu potențial ridicat, în corelare cu Strategiile și Master Planurile de turism existente.

3.5. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.6. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director, prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.7. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii. În această situație se înscriu și localizările în care sunt admise accente înalte peste 30 m.

3.8. Pentru zonele în care se solicită schimbarea indicatorilor urbanistici propusi prin RLU, pentru zonele construite protejate și de protecție a monumentelor, a parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, pentru infrastructura de transport sau zonele supuse restructurării sau regenerării urbane este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

3.9. Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general și se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare.

3.10. În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.

3.11. Prin Planul Urbanistic General (PUG) s-au delimitat zonele pentru care se întocmesc obligatoriu planuri urbanistice zonale. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la

regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

3.12. Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ , aprobate potrivit legii și numai după o perioadă de un an de la aprobarea PUG prin Hotărâre a Consiliului Local.

3.13. Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

3.14. Toate documentatiile de urbanism vor fi supuse analizei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism (CTUATU) care fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale, desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, precum și pentru studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente, stabilite prin reglementările în vigoare pentru Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism.

#### **4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniamentul obligatoriu, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. În următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
  - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
  - obiective cu destinații semnificative pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.
- Se pot face derogări de la prevederile prezentului regulament prin documentatii de urbanism tip PUZ..

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ, elaborate conform legii. cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism – Primăria Municipiului Piatra Neamț și al Comisiei de Urbanism din cadru Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț, precum și, în cazul zonelor protejate cu cel al Ministerului Culturii;

4.4. Prin planul urbanistic de detaliu (PUD) se pot face reglementari cu caracter specific pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. PUD-ul nu poate modifica planurile de nivel superior și detaliază:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice.

4.5. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism (CU) se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificat

de urbanism: sa respinga, sa conditioneze de elaborarea de documentatii de urbanism sau să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

4.6. Nu este necesara intocmirea de documentatii de urbanism tip PUD in vederea eliberarii de autorizatiilor de construire pe terenuri amplasate:

- în cadrul unor parcelări existente situate în zonele de locuințe L1/L2 - locuințe individuale cu maxim  $P+2^E$ ,
- pe o singură parcelă / incintă situată în zona A - zona de activități productive.

Se va preciza numai edificabilul (retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei), fără a depăși celelalte prevederi ale prezentului regulament.

4.7. Prin exceptare, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

- lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;
- lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
- lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;
- schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;
- lucrări de reparare privind împrejmuiri, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;
- organizarea de tabere de corturi.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

4.8. Inițiativa elaborării planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice zonale pentru zone centrale, zone protejate în integralitatea lor și zone de protecție a monumentelor, precum și planurile urbanistice zonale și de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, aparține exclusiv autorității publice locale și se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale. Derogare de la acest articol îl reprezintă persoanele fizice și/sau juridice interesate care pot avea inițiativa elaborării planurilor urbanistice, altele decât cele ale autorității publice locale, precum și PUZ și PUD, care modifică părți din zone protejate, pe care le pot finanța.

4.9. Derogarea privind interzicerea schimbării destinației și reducerea suprafețelor spațiilor verzi o constituie lucrările pentru utilitate publică, fiind permisă amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții usoare cu caracter provizoriu

pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.\*)

4.10. Exceptie de la interzicerea scoaterii definitive sau temporare a pajistilor din circuitul agricol din extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, pentru amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică si pentru amenajările de interes public local aprobate prin hotărâre a consiliului local in conditiile recuperarii din terenurile neproductive a unei suprafete egale cu cea afectata, înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor, instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice, lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 cu modificările și completările ulterioare, lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale. \*\*)

4.11. In zonele cu expunerea la riscuri naturale este permisa autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care au drept scop limitarea efectelor acestora, In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zăpada, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin harti de risc natural pentru alunecările de teren si studiile de inundabilitate, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

4.12. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale prin solutii de echipare in sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele in baza expertizelor si avizelor legale.

## 5. INTERDICTII

5.1. **Interdicția de construire (non aedificandi)** este regula urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

5.2. Intocmirea de documentatii de urbanism si autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

In mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestieră. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, al Ministerului Agriculturii, al Ministerului Turismului si al administratorului domeniului, dupa caz al custodelui pentru ariile protejate.

5.3. Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi. Schimbarea destinatiei terenurilor inregistrate in registrul spatiilor verzi se poate face numai pentru lucrari de utilitate publica, stabilite in baza documentatiilor de urbanism, aprobate conform legislatiei in vigoare.\*)

5.4. Se interzice scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol a pajistilor din extravilanul localitatilor. \*\*)

5.5. Intocmirea documentatiilor de urbanism tip PUZ/PUD si autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa și in cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

5.6. In zonele cu expunerea la riscuri naturale evidentiuate in RLU (notate cu indicativul „RN”), autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor este interzisă.

5.7. In zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

5.8. Privind lucrări de utilitate publica este interzisă autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea acestor tip de lucrari.

5.9. In zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic: amplasarea in zona de siguranta (in limita a 20m situat pe o parte sau alta a axei cai ferate, indiferent de proprietarul terenului), a oricăror construcții<sup>4)</sup>, depozite de materiale sau inființarea de plantații care impiedica vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane; depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate romane, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate romane, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte și de alta a caili ferate. In aceasta zona este obligatorie obtinerea avizului CFR, pentru edificarea sau demolarea de constructii.

5.10. In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură\*\*\*).

Se interzice deasemeni, amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte echipamente, instalații sau construcții de acest gen) pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură\*\*\*).

\*) conform Legea nr.88/2014 pentru modificarea si completarea Legii nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

\*\*) conform Legea nr.86/2014 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente.

\*\*\*) H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\* in anul 2011)

4) O.U.G. nr.12/1998 cu modificarile si completarile ulterioare privind transportul pe caili ferate romane.

5.11. Parcaje – Se interzice autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare, dacă acestea nu se pot asigura în incinta proprietății, și dacă nu există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotărâri ale Consiliului Local Municipal pentru utilitate publică.

5.12. Se interzice autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, culoare, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Prin Hotărâri ale Consiliului Local s-au stabilit culorile uzuale acceptate pentru finisajul la fațade și învelitori prezentate în cap.6 - condiționări specifice, care fac parte din prezentul regulament. Se interzice la finisarea unei fațade, folosirea unor combinații de culori tari sau alăturarea culorilor primare (roșu, verde, albastru, galben) și mov, roz.

5.13. Amplasarea mijloacelor de publicitate este **interzisă** în următoarele situații:

- a. în ariile naturale protejate de interes național și internațional, cu excepția intravilanțelor incluse în acestea;
  - b. în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
  - c. în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
  - d. pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
  - e. pe arbori;
  - f. pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
  - g. pe obiectele de artă monumentală;
  - h. pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a meshurilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/ restaurare în condițiile prezentului regulament;
  - i. pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
  - j. în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
  - k. în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
  - l. în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
  - m. pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterrane ori sub poduri;
  - n. pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
  - o. pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
- Se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
  - Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică, cu excepția vehiculelor publicitare utilizate în condițiile prezentei legi.
  - Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
  - În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.

## 6. CONDITIONARI SPECIFICE

6.1. Exinderea intravilanului localitatilor, transformarea zonelor cu alte functiuni in zone rezidentiale si construirea pe terenuri de peste 3000mp aflate in proprietatea statului, a unitatilor administrativ teritoriale, a autoritatilor centrale si locale se pot realiza exclusiv pe baza documentatiilor de urbanism care sa prevada un minim de 20mp de spatiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice. \*)

6.2. In zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face după cum urmează:

- în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice, definite potrivit legii, și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, solicitantul va obține avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii;
- în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale;
- în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține avizul Ministerului Transporturilor, conform prevederilor legale;
- în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente.

6.3. In zonele de risc la inundatii sau alunecari de teren delimitate conform studiilor efectuate in plansa cu propuneri urbanistice, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai in baza studiului de impact avizate de autoritățile privind situatiile de urgenta si de gospodărire a apelor (dupa caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor sau a alunecarilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

6.4. Intocmirea documentatiilor de urbanism si autorizarea executării construcțiilor in parcuri naționale, rezervații naturale, precum și in celelalte zone protejate, de interes național si local, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Agentiei Nationale pentru Arie Protejate.

6.5. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

6.6. Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

6.7. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

6.8. Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului. Prin excepție, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: - a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la

împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Concesionarea terenului proprietatea municipiului în vederea extinderii spațiilor existente se face având la baza documentații de urbanism.

Schimbarea destinației și extinderea spațiilor de locuit de la parterul blocurilor de locuințe colective pe terenul municipiului se face în condițiile impuse prin HCL nr.396/2006, preluate în prezentul regulament, fiind permisă pentru zona centrală, în zonele situate în afara perimetrului central și care grupează funcțiuni complexe de importanță municipală – poli urbane, în centrele de cartier (piețe agroalimentare, complexe comerciale, sedii de firme, clădiri publice) și în cazul clădirilor amplasate pe arterele importante de circulație. În interiorul cvartalelor de locuințe colective se interzice extinderea spațiilor de la parterul blocurilor cu excepția balcoanelor de la parter aflate sub coloana de balcoane.

Extinderea spațiilor de la parterul blocurilor care prin proiectare s-au prevăzut spații comerciale (cu altă destinație decât cea de locuire) este permisă cu respectarea condițiilor de asigurare a circulației pietonale (trotuar de min.3,0m), fără afectarea spațiilor verzi și numai după întocmirea unei documentații de urbanism.

Schimbarea destinației spațiilor/clădirilor cu orice funcțiune, în unități de alimentație publică se face conform procedurii stabilite prin HCL nr.125/2016.

6.9. Se instituie obligativitatea avizării de către RNP Romsilva – Direcția Silvică Neamț a tuturor documentațiilor care includ diferite construcții amplasate atât limitrof pădurii cât și a terenurilor forestiere incluse în amenajamentele silvice cu alte categorii de folosință, respectiv drum forestier, terenuri administrative, curți-construcții în vederea evitării eventualelor pagube care ar putea fi produse în special datorită doborării naturale a arborilor.

6.10. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului și al Administrației Naționale de Meteorologie, cu respectarea condițiilor specifice.

6.12. Aspectul exterior al construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei \*\*\*). Reglementarea aspectului și conformarea arhitectural-volumetrică se face prin documentații de urbanism de detaliu (PUD).

Pentru menținerea caracterului unitar al localității și încadrarea în specificul local al acesteia s-au stabilit reguli prin hotărâri ale Consiliului Local care reglementează culorile finisajelor la fațade (HCL nr.498/2008) și pentru acoperisurile tip șarpantă, culoarea învelitorilor (HCL nr.298/2007). Culorile acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej”.

Placarile fatadelor cu placaje compozite, aluminiu sau mase plastice este interzisă în ansamblurile urbane cu construcții protejate ale monumentelor istorice - „Curtea Domneasca”, str.Alexandru cel Bun și str.Stefan cel Mare. Pentru învelitorile acoperisurilor tip sarpanta, ale construcțiilor cu orice funcțiune, se limitează culorile la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL. Nu se accepta învelitori din azbociment. Învelitorile din azbociment existente vor fi înlocuite cu învelitori de tigla ceramica sau învelitori metalice tip tigla, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.

6.13. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare și cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice\*\*\*).

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

6.14. Montarea rețelelor edilitare care se execută în varianta de amplasare subterană, se va face fără afectarea circulației publice prin foraje dirijate subterane, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane\*\*\*). Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea\*\*\*).

6.15. Viabilizarea terenurilor – este obligatorie echiparea terenurilor cu dotări tehnico-edilitare, drumuri și cai de acces, precum și lucrări de sistematizare verticală, pentru îndeplinirea condițiilor necesare funcțiunii propuse și amplasării construcțiilor (în special de locuințe).\*\*\*\*).

6.16. Autorizarea de construire pentru construirea unui drum public nou sau modificarea substanțială a unui drum public existent, cuprins în rețeaua rutieră, nu se va emite în condițiile în care proiectele de infrastructură respective nu conțin rapoartele de audit de siguranță rutieră sau de evaluare de impact asupra siguranței rutiere, după caz, realizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare și numai în baza unei documentații de urbanism.

În conformitate cu Ordonanței Guvernului nr. 43/1997\*) actualizată privind regimul drumurilor, zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin rigole amenajate. Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor prin amenajări de trotuare și piste. Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin Planul de Mobilitate Urbana Durabilă, prin studii de circulație și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute se face funcție de destinația construcției, trebuind să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu avizul Comisiei municipale de fluidizarea circulației rutiere și după caz cu avizul unității teritoriale de pompieri și al Poliției Rutiere.

La amplasarea construcțiilor la un drum public, distanța dintre fronturile construite va fi de 25m pentru străzi (categoria a II-a) cu patru benzi de circulație curentă pe ambele sensuri, 14-16m străzi (categ.III) cu două benzi, cu pomi, stalpi și rețele subterane numeroase, sau 9-13m

strazi fara pomi, in functie de latimea trotuarelor. Distantele dintre fronturile constructiilor se reduc in cazul in care sunt prevazute trotuare cu latimi mai mici decat cele stabilite in mod curent si se majoreaza atunci cand se prevad zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajari pentru intersectii si pentru asigurarea vizibilitatii, precum si in cazul terenului accidentat, in vederea reducerii volumului de terasamente, al zidurilor de sprijin si al soclurilor cladirilor. Distanta dintre fronturile cladirilor de locuit, altele decat cele amplasate pe strazi de categ.I si a II-a, va fi de 28m, pentru cladiri cu 11 niveluri ( $P+10^E$ ), si de 13,0 m pentru cele de 5 niveluri ( $P+4^E$ ), respectiv 16m pentru strazile cu doua benzi de circulatie si trotuare de 3,0 m. \*\*\*\*)

6.17. Căile de acces pentru pietoni sau accese pietonale dintr-un drum/spatiu public pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accese pietonale - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Trotuarele se vor dimensiona conform Ordinului MT nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane – anexa nr.5, functie de capacitati de circulatie (pietoni/ora) si fluxurile de circulatie pietonala aferente. \*\*\*\*)

Accesul la spatiile comerciale sau de alta natura, cu exceptia spatiilor de locuit, se va face conform HCL nr.356/2012, care stabileste procedura de inchiriere a terenurilor apartinand municipalitatii, aprobate in vederea realizarii aleilor de acces, podestelor, treptelor si rampelor, numai daca accesul nu se poate realiza direct din domeniu public – trotuare sau alei existente.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare in conformitate cu NP 051-2012 - revizuire NP 051/2000 - Normativ privind adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.

6.18 Piete publice de circulatie si arhitecturale, stabilite prin HCL nr.16/2001 si strazile pietonale vor avea functiunea exclusiva de spatiu public in care se pot organiza manifestari cultural-artistice, evenimente publice, activitati ocazionale privind comertul stradal, terase alimentare publica, piete volante, targuri de carte, targuri traditionale, evenimente promotionale, muzee temporare in aer liber, activitati distractive si alte activitati care prin modul de desfasurare sa nu aduca prejudicii si disconfort cetatenilor din zona si a caror durata sa nu depaseasca 30 de zile.

6.19. Pistele de biciclisti . În cadru Planului de Mobilitate Urbană s-a planificat rețeaua de trasee pentru biciclete, precum si ierarhia acestora. Planificarea rețelei de trasee pentru biciclete a pornit de la nevoile de deplasare, independent de alte moduri de transport. La nivelul municipiului se pot utiliza toate tipurile de infrastructură existente, adaptate condițiilor locale, astfel încât să rezulte o rețea de trasee interconectate, sigure și directe, care acopere suprafața localității și care asigura conexiuni către zonele învecinate.

Trebuie luată în considerare îmbunătățirea continuă a condițiilor pentru utilizare bicicletei prin creșterea siguranței pe fiecare tronson, creșterea numărului de scurtături, revizuirea unor rute, amenajarea de noi parcuri pentru biciclete, realizarea de studii și aplicarea de măsuri conforme cu rezultatele obținute, realizarea de campanii de promovare și de educare, imbunătățirea atractivității traseelor, asigurarea de facilități suplimentare în nodurile intermodale

Pistele pentru biciclete, fiind infrastructură cu utilizare obligatorie, trebuie să fie proiectate și realizate astfel încât acestea să permită utilizarea acestora de către toate tipurile de biciclete, traseele trebuind sa se integreze în împrejurimi plăcute cum ar fi zone înverzite, străzi comerciale etc.

\*\*\*) Hotărarea Guvernului nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

\*\*\*\*) Ordinului MT nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

6.20. Parcaje - Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin Hotărâri ale Consiliului Local Municipal, la propunerea Comisiei municipale de fluidizarea circulației și promovate de către primar, conform legii.

Parcarea autovehiculelor se admite, de regula, în zone special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu poliția rutieră. \*\*\*\*)

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la *H.G.R. nr.525/1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\* în anul 2011) Regulamentul General de Urbanism* în corelare cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997\*) actualizată privind regimul drumurilor și prevederilor Normativelor NP 24-97 pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, P132-93, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, NP127-2009 Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme.

6.21. Spații verzi și plantate - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la *H.G.R. nr.525/1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\* în anul 2011) Regulamentul General de Urbanism\*\*\*).*

În conformitate cu Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, modificată și completată prin Legea nr.47/2012 și Legea nr.88/2014, s-a întocmit Registrul spațiilor verzi la nivelul municipiului aprobat prin HCL nr.371/2012 și actualizat prin HCL nr.29/2015, HCL nr.156/2018, HCL nr.208/2018. În vederea dezvoltării coerente a ansamblurilor urbane în care s-au produs deja intervenții de extindere parțială a spațiilor de la parterul construcțiilor, se propune ca la actualizarea registrului spațiilor verzi, prin documentații de urbanism, terenurile necesare extinderii unitare a acestora și care se regasesc (eronat) în registru să fie realocate asigurându-se coeficientul propus de spațiu verde/cap de locuitor.

6.22. Este permisă amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 2,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții. Operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.

6.23. Împrejmuirile - În condițiile tradiției și a specificului local și în concordanță cu *Regulamentul General de Urbanism*, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui: între proprietăți împrejmuii opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, și către domeniul public împrejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

\*\*\*) Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

\*\*\*\*) Ordinului MT nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

\*\*\*\*\*) Legea Locuintei nr.114/1996 actualizată în 2018 art.2

## 7. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

7.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7.2. Sunt considerate loturi construibile numai parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8,0 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- exista posibilități de acces la un drum public direct sau prin servitute.
- dacă de noi consumatori îndeplinesc condiții tehnice de racordare la rețelele publice existente de utilități

7.3. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

| CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE                                                | REGIM DE CONSTRUIRE | U/M      | OBSERVAȚII                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM</b> |                     |          |                                                                       |
| front minim                                                                        | înșiruit            | 8 metri  | POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 <sup>E</sup> = 40% |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 12 metri |                                                                       |
| suprafața minimă                                                                   | înșiruit            | 150 mp.  |                                                                       |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 200 mp.  |                                                                       |
| raport între lățimea și adâncimea parcelei                                         | cel puțin egal cu 1 |          |                                                                       |
| <b>INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI – CONFORM P.U.G.</b>             |                     |          |                                                                       |
| front minim                                                                        | înșiruit            | 8 metri  | POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 45%        |
|                                                                                    | cuplat              | 10 metri |                                                                       |
|                                                                                    | izolat              | 12 metri |                                                                       |
| suprafața minimă                                                                   | înșiruit            | 150 mp.  |                                                                       |
|                                                                                    | cuplat, izolat      | 200 mp.  |                                                                       |
| raport între lățimea și adâncimea parcelei                                         | maxim 1/3           |          |                                                                       |

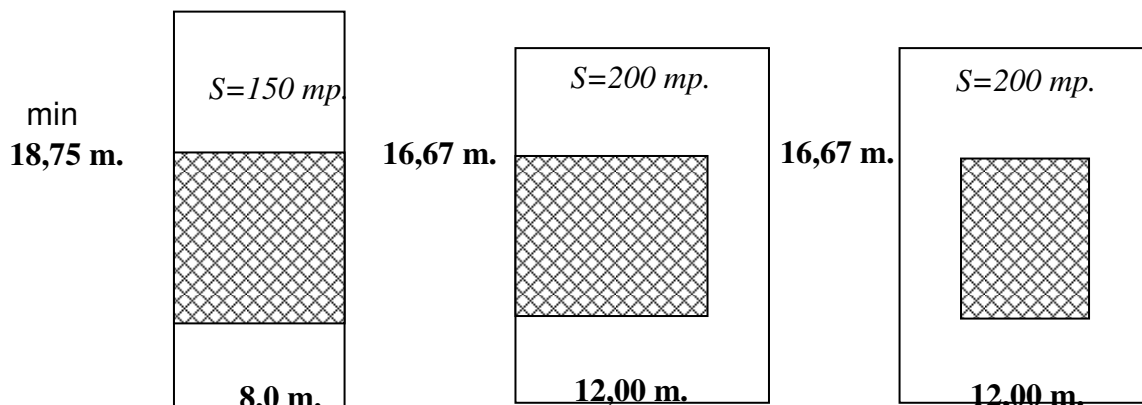
7.4. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona centrală protejată – CP sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație de urbanism tip PUZ cu avizul DMI.

7.5. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic, sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui PUZ, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al OCPI, respectiv a evidentelor de carte funciara; (art.31<sup>1</sup> alin.(3) L350)

7.6. Pentru divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este obligatoriu întocmirea unei documentații de urbanism tip PUZ.

### PARCELĂRI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

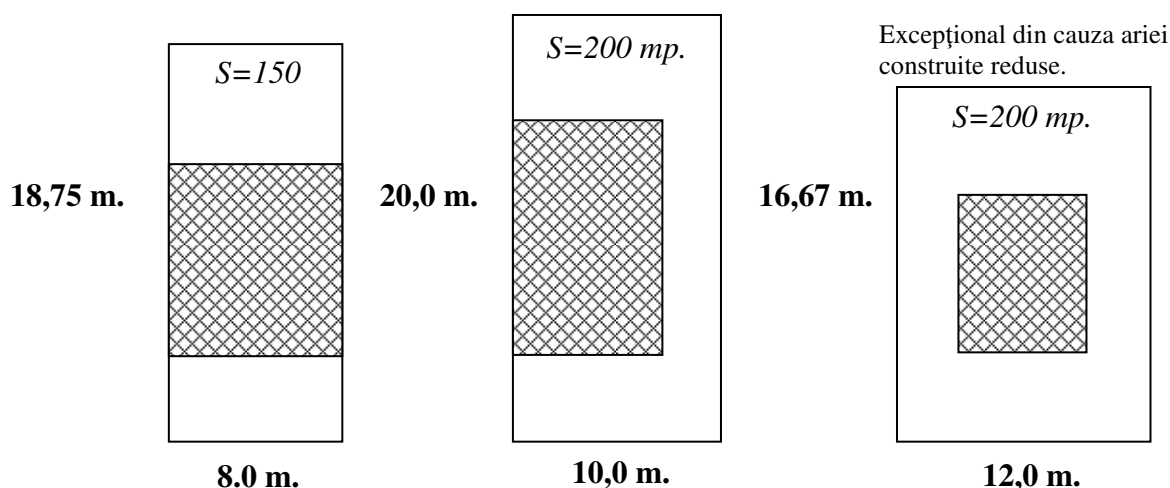
– parcele minime și construibilul –



### INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, CONFORM P.U.G.

( în afara zonei protejate)

– parcele minime și construibilul –



7.7. Se permite întocmirea documentațiilor tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. (art.32 lit.e L350)

7.8 - Terenurile prevăzute în Legea nr.50/1991 republicată, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în localitățile urbane vor avea următoarele suprafețe:

- până la 450 m<sup>2</sup> pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;
- până la 300 m<sup>2</sup> pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente;
- până la 250 m<sup>2</sup> pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;
- pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită prin PUZ;

Pentru realizarea unei case de vacanță se poate concesiona un teren în suprafață de până la 250 m<sup>2</sup>.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară

pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrani, cămine de nefamilisti, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana.

7.9. Amplasarea in interiorul parcelei a construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil si distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (dupa caz). La amplasare se va tine cont de orientarea constructiilor fata de punctele cardinale si se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R.nr.525/1996\*).

7.10. Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor - Amplasarea construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de tesut urban și conformare spațială proprie. Condițiile de amplasare a construcțiilor in funcție de destinația acestora in cadrul localității sunt prevăzute in anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 525/1996\*)

7.11. Asigurarea indicatorilor urbanistici ca instrument urbanistic specific de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane.

- Procentul de ocupare a terenului POT - Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioară stabilită prin RLU pentru fiecare zona functionala si in conformitate anexei nr. 2 la Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R.nr.525/1996\*). Pentru extinderile spatiilor de la parterul blocurilor de locuinte pe teren in concesiune, constructii amplasate pe terenuri proprietatea municipiului POT-ul poate fi de 100% si CUT=1.

- Coeficientul de utilizare al terenului CUT - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei, avand valori diferite pentru fiecare unitate teritoriala de referinta in functie de regimul mediu de inaltime al zonei.

În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.

- Regimul de inaltime se stabileste in prezentul regulament, diferentiat pe fiecare unitate teritoriala de folosinta si se refera la numarul de niveluri acceptat pentru constructiile din zona respectiva.

- Inălțimea construcțiilor – (Hmax.) reprezinta valoarea maxima admisa a constructiilor la nivelul superior al aticului la acoperisuri tip terasa sau Hmax. la coama si H.max la cornisa pentru constructiile cu sarpanta. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea inaltimii medii a clădirilor invecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat invecinate.

In sensul prezentului regulament, clădiri imediat invecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. În anumite cazuri, vor fi admise accente cu constructii înalte peste 30 m reglementate prin PUG.

\*) H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*\*republicată\*\*)(\*actualizată\* in anul 2011) privind Regulamentul General de Urbanism.

## 8. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

8.1. Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.

8.2. Prevederile regulamentului local de urbanism sunt differentiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zona și subzona a acesteia. *art.49 (4) L350*

8.3. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

8.4. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului, respectiv protecția sanitară a unor zone.).

8.5. În cadrul unitatilor teritoriale de referinta se regasesc zone, subzone si unitati teritoriale de folosinta.

8.6. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

**UTR 1 – ZONA CENTRALA** – funcțiunea dominantă: instituții, servicii publice de interes general și rezidențiale cu subzone funcționale situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice (CP1, CP2), subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri (CA1), subzona centrală cu funcțiuni complexe (CA2) și subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1) și subzona mixtă - conținând instituții, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici nepoluante și locuințe (M1); cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 metri în regim de construire continuu și discontinuu;

**UTR 2 – PRECISTA** – funcțiunea dominantă: rezidențiale cu subzone de locuințelor colective medii cu  $P + 3^E - 5^E$  situate în ansambluri preponderent rezidențiale (L3), și accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective  $P+4^E$  (L4b); subzone de locuințelor individuale și colective mici cu  $P - P+2^E$  (L1); subzona rezidențială situată în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice aferente străzii Stefan cel Mare (CP1b); subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate; (CB1); subzona mixtă - conținând instituții, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, restaurante, recreere și locuințe) (M1); subzona transporturilor feroviare (T2); subzona mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de  $P+2^E$  (M2) și spații verzi cu amenajări culturale – sportive (V3);

**UTR 3 – SARATA** – funcțiune mixtă – conținând subzone cu instituții și servicii de interes general având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase P+2 etaje (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, depozite, restaurante, recreere) (M1b), (M2); activități productive și de servicii cu unități predominant industriale (A1a); subzone de locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2<sup>E</sup> (L1,L2); subzona locuințelor colective medii cu P+4<sup>E</sup> (L3); subzona transporturilor feroviare (T2); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și de protecție față de infrastructura tehnică; (V4, V6)

**UTR 4 – TARANCUTA** – funcțiune dominantă rezidențială: cu subzone de locuințelor individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1a); subzona mixtă – conținând subzone cu instituții și servicii de interes general având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase P+2<sup>E</sup> (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, restaurante, recreere) (M1b); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzona cimitirelor (G2); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și de protecție sanitară. (V4,V5);

**UTR 5 – VALEA VIEI** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială: cu subzone de locuințelor individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1a,L1c,L2a),(M2); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4) și zona echipamentelor tehnice majore (R);

**UTR 6 – COZLA** – funcțiune dominantă parcuri și plantații situate în zonele fosilifere protejate (V7a); părți de sky și amenajări sportive în cadrul plantațiilor forestiere (V8); spații verzi publice cu acces limitat de folosință specializată - grădini zoologice (V2a) și subzona de locuințe individuale mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare (L2a) și subzona mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup>; (M2);

**UTR 7 – CETATEA NEAMTULUI** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c, L2a); locuințe situate în interiorul perimetrelor de protecție a monumentelor istorice, în zone de risc la inundații și alunecări de teren (L2b<sub>R</sub>); locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1<sup>E</sup>, P+M, de tip rural, cu sau fără rețele edilitare (L1d); subzona activităților legate de culte (F); parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4); subzona cimitirelor (G2) și zona echipamentelor tehnice majore (R);

**UTR 8 – DARMANESTI** – funcțiunea dominantă: rezidențială cu subzone de locuințelor colective medii cu P + 3-5<sup>E</sup> situate în ansambluri preponderent rezidențiale (L3), și accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective P+4<sup>E</sup> (L4a,L4b); subzone de locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2<sup>E</sup> (L1); subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1,CB2); subzona mixtă - conținând instituții, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, restaurante, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe (M1); subzona activităților legate de culte (F) și spații verzi cu amenajări culturale – sportive (V3);

**UTR 9 – PIETRICICA** – funcțiunea dominantă: rezidențială, parcuri și plantații situate în zonele fosilifere protejate, cu subzone de locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2<sup>E</sup> (L1,L2); subzona locuințelor colective medii cu P+4<sup>E</sup> (L3) și accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective P+4<sup>E</sup>; subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1); subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M1b); subzona mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M2); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzona cimitirelor (G2) și zona echipamentelor tehnice majore (R);

**UTR 10 – MARATEI** – funcțiunea dominantă: rezidențială cu subzone de locuințelor colective medii cu P + 3-5<sup>E</sup> situate în ansambluri preponderent rezidențiale (L3), și accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective P+4<sup>E</sup> (L4a,L4b); subzone de locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2<sup>E</sup> (L1a); subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1); subzona mixtă - conținând instituții, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, restaurante, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe (M1); subzona mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M2); subzona activităților legate de culte (F); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzona transporturilor feroviare(T2); subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (G1) și parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a);

**UTR 11 – GARA VECHE** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c, L2a); subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2 etaje (M1b); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzone cu destinație specială (S); parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a),(V4),(V6);

**UTR 12 – CIRITEI** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c, L2a); subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M1b); subzona activităților legate de culte (F); subzona cimitirelor (G2), parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a);

**UTR 13 – SPERANTA** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c); subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M1b); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzone cu destinație specială (S); parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a);

**UTR 14 – VANATORI** – funcțiune mixtă – conținând subzone cu instituții și servicii de interes general având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase P+2 etaje (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț, depozite, restaurante, recreere) (M1b); activități productive și de servicii cu unități predominant industriale (A1a) și unități mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzone de locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2<sup>E</sup> (L1a, L1c); locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1<sup>E</sup>, P+M, de tip rural, cu sau fără rețele edilitare (L1d); subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală – depozitul ecologic de deseuri (G1); subzona transporturilor feroviare (T2); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4);

**UTR 15 – VALENI** – funcțiune dominantă preponderent rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat (L1c, L2a); locuințe situate în interiorul perimetrelor de protecție a monumentelor istorice, în zone de risc la inundații și alunecări de teren (L2b); locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1<sup>E</sup>, P+M, de tip rural, cu sau fără rețele edilitare (L1d); subzona mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M2); subzona de turism și agrement, case de vacanță (B1), subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate (CB1); subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (A2); subzona activităților legate de culte (F); subzona cimitirelor (G2); parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice (V1a); spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4) și subzone cu destinație specială (S);

**UTR 16 – DOAMNA** – funcțiunea dominantă: rezidențială mixtă locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2<sup>E</sup> (M2); subzona de turism și agrement, case de vacanță (B1, B2); locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1<sup>E</sup>, P+M, de tip rural, cu sau fără rețele edilitare (L1d); subzona cimitirelor (G2); baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal (V3a) și spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (V4);

## I. SUBZONE FUNCTIONALE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

### **CP - ZONA CENTRALĂ - SUBZONE SITUATE ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE**

**CP1** - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

**CP1a** - subzona centrală aferentă Centrului istoric;

**CP1b** - subzona centrală aferentă străzii Alexandru cel Bun și Stefan cel Mare.

### **CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

**CA1** - subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 metri în regim de construire continuu și discontinuu;

**CA2** - subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, înaltă și cu accente peste 30 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

### **CB - ZONE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ**

**CB1** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

**CB2** - subzona centrelor de conferințe și expoziții județene, naționale, internaționale.

**M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**

**M1** – subzona mixtă institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;

**M1a** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte și înălțimi maxime de  $P+4^E$  -  $P+10^E$ , cu accente mai înalte ;

**M1b** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri joase, înălțimi maxime de  $P+2^E$  ;

**M2** - subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de  $P+2^E$  ;

**F - ZONA ACTIVITĂȚILOT LEGATE DE CULTE**

**L - ZONA DE LOCUIT**

**L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P -  $P+2^E$  ;**

**L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim  $P+2^E$  situate în afara perimetrelor de protecție;

**L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim  $P+2^E$  situate în interiorul perimetrelor de protecție;

**L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim  $P+2^E$  situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;

**L1d** - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare.

**L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P -  $P+2^E$  realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare:**

**L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P -  $P+2^E$ , situate în afara zonei protejate;

**L2b** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P -  $P+2^E$ , situate în zone protejate;

**L3 - subzona locuințelor colective medii cu P +  $3-5^E$  situate în ansambluri preponderent rezidențiale;**

**L4 - subzona locuințelor colective înalte accente cu P +  $5^E - 8^E - 10^E$ , situate în ansambluri preponderent rezidențiale.**

**L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu  $P+6^E - 10^E$ , formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

**L4b** – accente cu locuinte colective inalte in cadrul ansamblurilor preponderent rezidentiale cu locuinte colective  $P+4^E$

**A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**A1** - zona activităților productive și de servicii:

**A1a** - subzona unităților predominant industriale;

**A1b** - subzona unităților industriale și de servicii;

**A2**- subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;

**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V1** - spații verzi publice cu acces nelimitat :

**V1a** - parcuri, grădini și scuaruri publice orășenești și fâșii plantate publice;

**V1b** - amenajări sportive publice;

**V2** - spații verzi publice cu acces limitat de folosință specializată:

**V2a** - grădini zoologice;

- V3** - spații verzi cu amenajări cultural - sportive:  
     **V3a** - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal;  
     **V3b** - complexe și baze sportive;  
**V4** - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;  
**V5** - spații verzi de protecție sanitară.  
**V6** - spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică.  
**V7** – parcuri de agrement:  
     **V7a** – parcuri și plantații situate în zonele fosilifere protejate;  
     **V7b** – parcuri și plantații situate în afara zonelor protejate.  
**V8** - pârtii de sky și amenajări sportive în cadrul plantațiilor forestiere.

## **B - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE**

- B1** – subzona de turism și agrement  
**B2** – subzona caselor de vacanță

## **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

- T1** - subzona transporturilor rutiere:  
     **T1a** – Unități de transporturi rutiere izolate  
**T2** - subzona transporturilor feroviare;  
     **T2a** - Unități de transporturi feroviare izolate  
**T3** - subzona transporturilor pe cablu.

## **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;  
**G2** - subzona cimitirelor;

## **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

## **R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE**

## **EX - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ**

- Ex. 1** – Locul fosilifer Pietricica;  
**Ex. 2** – Locul fosilifer Cernegura;  
**Ex. 3** – Rezervația floristică Dealul Vulpilor - Boțoaia (Ochiul de Șepă);

## **9. OBSERVAȚII**

9.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de tranziție în care au apărut doar sporadic sau încă întârzie să își facă simțită prezentă noi tipuri de grupări de funcțiuni, motiv pentru care există un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

9.2. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara **1/5000**.

9.3. Prezentul Regulament Local de Urbanism este însoțit de un “Ghid de aplicare”.

## TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE, UNITĂȚI TERITORIALE DE FOLOSINȚĂ

### I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

#### ZONA CENTRALĂ

#### CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

**CP1** - Zona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional:

**CP1a** - subzona centrală aferentă Centrului istoric;

**CP1b** - subzona centrală aferentă străzilor Alexandru cel Bun si Stefan cel Mare.

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală situată în interiorul limitei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, care cuprinde arealul aferent Curtii Domnești a Voievodului Ștefan cel Mare, al străzii Alexandru cel Bun si al strazii Stefan cel Mare, include mai multe monumente semnificative pentru oraș, făcând parte din etape diferite istorice (sec. XV – înc. Sec XX) și păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea acestor etape inclusiv de precizare a tramei stradale.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența într-un perimetru ușor de parcurs pietonal a unor areale aparținând unor perioade istorice diferite care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosferă proprie bine definită. Această arie coerentă necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate pentru:

- turismul urban - sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;
- investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența unor valori arhitectural-urbanistice.

Pana la întocmirea unui PUZ pentru zona centrală, orice autorizație de construire se va face printr-o documentație de urbanism tip PUZ care va studia relațiile cu monumentele istorice si de arhitectura din zona, fondul de construcții vechi neclasate, axele de vizibilitate si punere in valoare a monumentelor.

Subzona centrală CP1a a făcut obiectul **P.U.Z. "Zona protejată Curtea Domnească Municipiul Piatra Neamț Județul Neamț** „, al cărui regulament propriu de urbanism este conform cu prevederile prezentului Regulamentului Local de Urbanism.

Zona aferentă, construcții protejate propusă este delimitată de :

- spre nord : limita de nord a parcelelor de pe latura de nord a străzii Dr.Dimitrie Ernici;
- spre est : limita de est a carosabilului str. Petru Rareș ;
- la vest : limitele de vest ale loturilor care se încadrează într-o distanță de 50 m - 200 m față de monumentele Curții Domnești, între străzile Alexandru cel Bun și Str. Ștefan cel Mare - D.Ernici, în cadrul razei de protecție de 200 m ;
- spre sud : limita de sud a incintei Hotelului Ceahlăul și Parcul Stefan cel Mare precum si fronturile construite de pe latura sudică a pietei Stefan cel Mare .

Subzona centrală CP1b aferentă străzii Alexandru cel Bun este delimitată de :

- spre nord : limita de nord a parcelelor de pe frontul de nord al str. Alexandru cel Bun, între clădirea Prefecturii și intersecția cu str.Mihail Sadoveanu;
- spre sud : limita de sud a parcelelor de pe frontul de sud al str.Alexandru cel Bun, catre str.Calistrat Hogas, între clădirea Telekom, intersecția cu str.Postei si str.M.Sadoveanu;

**Subzona centrală CP1b** aferentă străzii Stefan cel Mare este delimitată de :

- spre nord : limita de nord a parcelelor de pe frontul de nord al str. Stefan cel Mare – dealul Cozla, între Curtea Domneasca si strazile Borzoghian si Dimitrie Cantemir;
- spre sud : limita de sud a parcelelor de pe frontul de sud al str.Stefan cel Mare, catre Str.Sportului, Liliacului, Oituz intersectie str.M.Sadoveanu, cuplandu-se cu zona ansamblului urban de constructii protejate Alexandru cel Bun;

**Motivatia istorică** – zonele conțin situl arheologic al Curții Domnești, zonele de interes istoric și arheologic de acces în Curtea Domnesca, zona în care s-a suprapus dezvoltarea vatrei orașului din etapa medievală până în etapa modernă (sf. Sec. XIX și începutul sec. XX);

**Motivația urbană** – zona permite:

- punerea în valoare a centrului istoric al orașului compus din monumente medievale și construcții din sec. al XIX-lea și începutul sec. XX , spații verzi, vestigii arheologice;
- citirea acestora în ansamblu ca centrul civic actual al orașului Piatra Neamț;
- protecția față de intervențiile nedorite a acestei grupări de construcții, monumente și dotări;

**Motivația funcțională** - Delimitarea aleasă permite:

- realizarea unor elemente funcționale pentru revitalizarea zonei cu monumente; realizarea de accese facile carosabile și pietonale; revitalizarea spațiilor publice pentru punerea în valoare a monumentelor; restaurarea monumentelor cu elemente funcționale ce vor permite gestionarea lor corectă și creerea surselor pentru intereținerea lor.

Conform Legii nr.350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului art.47 alin.(3) corelat cu alin.(3<sup>1</sup>) **in zonele construite protejate ale monumentelor este obligatoriu elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).**

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin prezentarea rezultatelor săpăturilor arheologice, de desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, a celor cu valoare arhitecturală și ambientală, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și aspectului arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare. Toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **CP1a, CP1b** - dotările amenajate în construcțiile monumente istorice sau în construcțiile cu valoare arhitectural-istorică existente (Teatrul Tineretului, Muzeul de Artă, Muzeului de Etnografie, Muzeului de Istorie, Biserica Sf. Ioan, Turnul Clopotniță, dotările existente în preajma porțiunilor de zid al Curții Domnești situat la sud fata de Str. D.Ernici, Sinagoga, Colegiul Petru Rareș, Biserica Trei-Ierarhi, Casa Armatei, Liceul „Calistrat Hogaș”, Poșta centrală, ansamblu urban);
- dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor (dotări moderne la nord-est față de Șinagogă, dotări existente, sediu de firma și sala de sport amplasate lângă Colegiul P.Rareș și Casa Armatei, Hotel Ceahlăul, locuinte și spații comerciale P+ 1<sup>E</sup> sau P+4<sup>E</sup> pe frontul estic al str.Petru Rareș), cu instituirea de restricții privind extinderea, supraînălțarea, finisajele utilizate ;
- piețe publice și amenajări, pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice;
- zone verzi de punere în valoare a monumentelor istorice;
- parc public cu păstrarea și punerea în evidență a vestigiilor arheologice;
- spații pietonale și platforme publice pietonale, scări pietonale;
- circulații carosabile publice și parcaje supraterrane;

- pasaj rutier subteran cu parcaje subterane;
- locuințe și dotări P, P+ 1<sup>E</sup> construite izolat sau înșiruit ;
- utilități și rețele tehnico-edilitare de utilitate publica.
- **CP1a, CP1b** - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
  - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;
  - se impune o notă de specializare a străzilor din ansamblurile protejate, mai ales pietonale, prin predominanța unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
  - se admite utilizarea zonei pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
  - se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
  - se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural;
  - în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- CP1a, CP1b** - în incintele ocupate de dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor (dotările moderne de la nord-est de Șinagogă; dotările existente, sediul de firma și sala de sport amplasate lângă Colegiul P.Rareș și Casa Armatei; Hotelul Ceahlăul; locuințele și spațiile comerciale P+1<sup>E</sup> sau P+4<sup>E</sup> de pe frontul sudic al pietei Stefan cel Mare și P.Rareș) nu se vor mai realiza alte construcții. Construcțiile anexe, parazitare față de monumente, care nu au valoare și obturează unghiurile vizuale spre monumente se vor dezafecta;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
  - pe platoul de incinta al Curtii Domnesti, se admit organizarea de evenimente culturale, spectacole, targuri și alte manifestări cu o durată limitată până la 30 de zile. Nu se admit spații de alimentație publică, terase estivale, chioscuri comerciale sau orice fel de construcții provizorii care pot afecta punerea în valoare a monumentelor istorice și vestigiilor arheologice.
  - în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se admit restaurante de orice tip, cu excepția celor amplasate la o distanță mai mică de 50 metri față de instituțiile de învățământ și lăcașele de cult, care nu vor comercializa băuturi alcoolice.
  - parterul clădirilor va fi destinat unor spații culturale, spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului și poate avea amplasat în fața punctului de lucru pe domeniu public terase estivale, comerciale etc, în condițiile obținerii aprobărilor și avizelor legale.

- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.

**CP1a, CP1b** - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- (1) - funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**CP1a, CP1b** - se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- demolarea construcțiilor din fondul vechi construit (construite înainte de anul 1945) și care au valoare arhitecturală declarată prin studii de specialitate sau care rezulta din studii de fundamentare, cu obligativitatea întreținerii acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**CP1a, CP1b** - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată ;

- loturile monumentelor și a pietelor publice vor fi păstrate fără a putea fi divizate. Se vor putea demola construcțiile provizorii sau fără valoare.
- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; pentru a deveni construibile parcelele sub 150 mp, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin amenajările din curți (ex.- dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, etc).
- accesul pe parcelă și poziția față de drumuri, poate determina dacă loturile din zona centrală pot fi construibile.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT****CP1a, CP1b**

- față de Piata Stefan cel Mare se vor pastra aliniamentele actuale. In cazul reconfigurării loturilor, construcțiile se vor amplasa la minim 6,0 m.
- față de str. Dr. Dimitrie Ernici si Str. Pinului se vor pastra aliniamentele actuale. In cazul reconfigurării loturilor, construcțiile se vor amplasa la 6,0 m față de aliniamentul str. D. Ernici si la 4,0 m față aliniamentul str. Pinului.
- pentru str.V.A.Urechia se vor pastra aliniamentele actuale. In cazul execuției de constructii noi acestea se vor amplasa la 8,0 m fata de aliniamentul sudic al strazii si 7,50 m fata de aliniamentul nordic al străzii.
- pentru str.P.Rares se vor pastra retragerile actuale la 1,0m fata de limita parcelei ;
- pentru str.Alexandru cel Bun si str.Stefan cel Mare se pastreaza aliniamentele existente, iar retragerea minimă obligatorie se va stabili pe bază de PUZ-CP;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0** metri pe străzile de categoria a II-a și de **6,0** metri pe străzile de categoria a III-a;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****CP1a, CP1b** - se menține neschimbată situația actuală;

- Construcțiile noi de locuinte si dotari din zonele de construire în sistem izolat se vor așeza la minim 3,0 m fata de una din limitele laterale ale lotului sau pe limită de proprietate în cazul construcțiilor cuplate, cu acordul vecinilor și pe bază executării unor studii de insorire față de construtiile învecinate.
- față de limita posterioara a lotului constructiile vor fi distanțate la minim H/2 constructie, dar nu mai puțin de 3,0 m.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**CP1a, CP1b** - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact față de zona protejată, conform legii.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- CP1a, CP1b** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se va asigura accesul persoanelor cu handicap prin rampe, sisteme de avertizare la toate obiectivele publice din zonă.
  - în piete publice pietonale vor fi organizate accese publice pietonale la nivel cu monumentele istorice din zona.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**CP1a, CP1a** - Stationarea auto se va face numai in locurile amenajate pentru parcare, stationare, supraterane si subterane;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra printr-un studiu de trafic si politica de parcare, necesitatea amenajarii de spatii (constructii subterane/supraterane) pentru parcarile proprii sau în cooperare ori concesiune cu municipiul pentru asigurarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- CP1a** – nu se admite schimbarea regimului de înălțime al construcțiilor existente, iar în cazul inserțiilor se va menține regimul de înălțime al construcțiilor alăturate;
- CP1b** – pentru clădirile monument și construcțiile protejate se va menține situația existentă sau maxim 12,5 m (coama/atic) ( $P+1^E+M$ ).
- pentru construcțiile existente aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură, înălțimea maximă se poate majora, funcție de suprafața desfasurată, cu o mansardă cu suprafața de 20% din ADC, dar care nu va depăși un H maxim la coama de 12,5 m.
  - construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CP1a, CP1b** - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalectică, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- În vederea păstrării tradiției și specificului local pentru finisajele la fațade, culorile acceptate în mod uzual sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej”.
  - Placarile fațadelor cu placaje compozite, aluminiu sau mase plastice este interzisă în ansamblurile urbane cu construcții protejate ale monumentelor istorice – „Curtea Domneasca”, str.Alexandru cel Bun și str.Stefan cel Mare.
  - construcțiile vor avea de regulă sarpante cu învelitori din țiglă, sau țiglă metalică, tabla de aramă fâltuită, culorile acceptate în mod uzual se limitează la culorile la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
  - construcțiile vor avea o volumetrie simplă, acoperisuri cu forme simple, în armonie cu zona de monumente ;
- CP1a, CP1b** - în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcellarului inițial;
- în vederea autorizării vor fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
  - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
  - firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP1a, CP1b** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament este obligatorie racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială;
  - toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile, iar toate cablurile existente de energie, telecomunicații, TV vor fi dispuse în canale suterane conform legislației în vigoare. ( HG 490/2011- completare RGU)

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE, SPAȚII PLANTATE ȘI MOBILIER URBAN

**CP1a, CP1b** – se stabilesc următoarele categorii de spații verzi: parc public; spații verzi de punere în valoare a monumentelor; spații verzi pe loturile de locuințe.

- se va respecta Registrul Spațiilor verzi al municipiului. Zonele de spații verzi vor fi amenajate conform unor proiecte peisagistice ce se vor aviza de către Administrația locală și Comisia zonala de protecție a monumentelor cu respectarea prevederilor legale;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații, elemente decorative inclusiv pe fațade;
- se interzice tăierea fondului arboricol inventariat prin Registrul Spațiilor verzi, orice intervenție se va face cu avizul Agenției de Protecția Mediului Neamț.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbori conform tradiției locului (castani, platani, etc);
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile de patrimoniu.

#### ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

**CP1a, CP1b** - Conform Legii nr.185/2013 modificată și completată prin Legea nr.154/2017 și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Piatra Neamț teritoriul se află în zona de publicitate restransă cu restricții speciale.

- În zona cu restricții speciale de publicitate sunt premise numai:
  - a) amplasarea firmelor simple, casete inscripționate sau litere casetate pe clădiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) se vor executa din materiale corespunzătoare, rezistente în timp, în vederea pastrării specificului arhitectural al zonei și a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 1 RLMP (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate)
  - b) panourile turistice (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV sect.2 RLMP.
  - c) plăcuțele de identificare a monumentelor istorice, poziționate pe monumentele istorice, dimensionate, colorate, conform prevederilor Ordinului nr. 2237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice, al Ministerului Culturii.
  - d) structura suport pentru afișe proprii - spectacole de teatru, spectacole culturale, manifestări științifice, permanentă în incinta Teatrului Tineretului.
  - e) meshurile simple (mijloace de publicitate temporară) amplasate pe monumentele istorice, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia.
  - f) panouri permanente cu titlurile proiectelor de reabilitare urbană și protejare a patrimoniului cultural, cu finanțare nerambursabilă prin diferite programe operaționale.
- Se interzice orice alt mod de publicitate.

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

**CP1a, CP1b** - se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- Zidul de incinta al Curtii Domnesti se va consolida si restaura, pe zonele in care mai exista. In alte zone se vor face marcaje ale delimitarii Curtii Domnesti in cadrul Urban.
- Restaurarea zidului de incinta si refacerea sitului se va executa in baza unor proiecte de restaurare executate de specialisti atestati. Pentru stabilirea aspectului elementelor componente se vor face studii de arhiva si se vor institui cercetari arheologice. Aspectul, finisajele interioare si exterioare ce se vor realiza vor respecta principiile de restaurare.
- Zonele de locuinte si dotari vor putea avea imprejuriri din lemn cu soclu din piatra sau din beton placat cu piatra si fier forjat. Inaltimea imprejuririi spre strada va fi de maximum 1,50 m. Imprejurirea va fi transparenta spre calea de circulatie și dublată cu plantații.
- In zonele publice - piete publice, obiective publice - nu se vor prevedea imprejuriri .

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

**CP1a** - se va menține situația existentă: **POT maxim 35% ;**

- in zona parcajului subteran se admite **100%**;
- Modificarea PUZ-CP „Curtea Domneasca” se poate face în cazuri bine justificate, prin reactualizarea documentatiei si avizarea reglementarilor de către Ministerul Culturii - Comisia nationala pentru monumente istorice si Comisiei nationale de arheologie.

**CP1b** - se va menține situația existentă;

- pentru functiunile publice si rezidentiale **POT maxim = 40%**
- pentru functiuni mixte **POT maxim = 70%,**

#### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

---

**CP1a, CP1b** - conform caracterului zonei protejate: **CUT maxim = 0,7 ;**

**CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona se compune din următoarele părți ale zonei centrale care sunt situate în afara zonelor protejate ale monumentelor istorice:

- CA1** - Subzona centrală cu funcțiunea de centru de afaceri și servicii publice cu clădiri de înălțime medie și accente înalte;
- CA2** - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

Prevederile acestui regulament, care provin din considerente de ansamblu privind modul de dezvoltare a localității și a zonei centrale, vor fi preluate, dezvoltate și detaliate prin regulamentul P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului Piatra Neamț.

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**CA1, CA2** - se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:

- sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- institutii publice, unitati de invatamant si unitati pentru sanatate;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

**CA1, CA2** - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare a Județului Neamț și altele similare, sedii ale unor organisme internaționale, naționale și zonale europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**CA1, CA2** - se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor: comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii publice, personale și colective etc.;

- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădirile existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim **50** metri de instituțiile de învățământ;
- se mențin unitățile productive actuale, până la refuncționalizarea subzonei, cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**CA1, CA2** - se interzice epuizarea rezervei de teren pentru centrul de afaceri prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

**CA1, CA 2** - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

**CA1, CA2** - până la elaborare PUZ–Zona Centrală se vor întocmi PUZ-uri care vor reglementa caracteristicile parcelelor prin:

- efectuarea de operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin schimb sau prin expropriere pentru cauză de utilitate publică de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp cu un front la stradă de minim **30,0** metri.

- CA1, CA2** - necesită operațiuni funciare de regrupare a parcelelor de către promotorii de investiții;
- se consideră construibile parcelele având minim **800 mp** și un front la stradă de minim **15,0 metri**, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcanе laterale și de minim **20,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0 metri** pe străzile de categoria a II-a și de **6,0 metri** pe cele de categoria a III-a.
- CA1, CA2** - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor pastra aliniamentele existente sau se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,0 metri** cu condiția să nu lase vizibile calcanе ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcanе ale clădirilor învecinate;
  - clădirile se amplasează pe aliniamentul către traseele și spațiile exclusiv pietonale, fie continuu, fie grupat sau izolat dar legate prin portice.
- CA1, CA2** - distanța dintre fronturile construite situate pe ambele parti laterale ale strazilor va fi de **25,0-28,0 m** pentru strazi de categoria a II-a (4 benzi), **14,0-16,0 m** functie de latimea trotuarelor, pomi, stalpi sau retele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulatie sau de **9,0-13,0 m** pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi).
- distantele dintre fronturile constructiilor se reduc, in cazul in care sunt prevazute trotuare cu latimi mai mici decat cele stabilite in mod curent, si se majoreaza atunci cand se prevad zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajari pentru intersectii si pentru asigurarea vizibilitatii, precum si in cazul terenului accidentat, in vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin etc.
  - Distanța dintre fronturile cladirilor de locuit, altele decat cele amplasate pe stazile de categoria a II-a, va fi de **28,0 m** pentru cladirile cu 11 niveluri ( $P+10^E$ ) si de **13,0 m** pentru cele cu 5 niveluri ( $P+4^E$ ), respectiv **16,0 m** pentru strazile cu doua benzi de circulatie si trotuare de **3,0 m**.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- CA1, CA2** - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu sau discontinuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanеle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0 m** de la aliniament;
  - în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0 m**;
  - se interzice construirea pe limita laterală a parcelei daca aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dipusă izolat sau față de o biserică- institutie de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **4,0 m**;
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de **5,0 m**;
  - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**CA1, CA2** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumina naturală;
- curțile pot fi construite în proporție de **75 %** compact între aliniamentul posterior situat la **20,0 m** de cel principal și limitele parcelei.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**CA1, CA2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,0 metri** de front la stradă câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

**CA1, CA2** - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri**.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**CA1** - se limitează înălțimea maximă a clădirilor astfel încât să depășească cu maxim **1/3** înălțimea curentă;

- pentru clădirile foarte înalte se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

**CA2** - respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișe egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența față de aceasta, dar nu mai puțin de **4,0 m**;

- construcțiile amplasate la un drum public vor avea înălțimi maxime admisibile de:

- P+10 (**33,0 m**) pe străzi cu **4** fire de circulație;
- P+ 6 (**21,0 m**) pe străzi cu **4** fire de circulație
- P+3-4 (**12,0 m**) pe străzi cu **2** fire de circulație.
- sub P+3 (**12,0 m**) pe străzi cu **2** fire de circulație.

- se admite depășirea cu maxim două niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de **4,0 m** și tangenta la 45 grade la acesta;

- vor fi admise accente cu construcții înalte peste 30,0-35,0m cu condiția asigurării însoțirii construcțiilor învecinate și cu acordul proprietarilor direct afectați.

- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0 metri** dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,0 metri** dacă strada are 2 fire de circulație; dacă regimul diferă cu două niveluri sau peste, se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă de **25,0 m**.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**CA1, CA2** - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte; culorile acceptate pentru invelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade sunt: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej”.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

**CA1** - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor și de vecinătatea zonei protejate.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**CA1, CA2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- rețelele de cablu și toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE , SPAȚII PLANTATE SI MOBILIER URBAN

**CA1, CA2** – se interzic intervenții în Registrul Spațiilor Verzi al municipiului cu excepția celor prevăzute de lege, spațiile verzi amenajate se vor completa prin valorificarea spațiilor verzi cu vegetație spontană și a terenurilor degradate.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **0,6 m**.
- mobilier urban va fi specific localităților de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

**CA1, CA2** - Conform Legii nr.185/2013 modificată și completată prin Legea nr.154.2017 și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, unitățile funcționale studiate se află în zona de publicitate restransă.

În zonele de publicitate restransă sunt premise numai:

- amplasarea firmelor simple, casete inscripționate sau litere casetate pe clădiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 1 RLMP.
- amplasarea plăcutelor de identificare a monumentelor istorice, poziționate pe monumentele istorice, dimensionate, colorate, conform prevederilor Ordinului nr. 2237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice, al Ministerului Culturii.
- panourile publicitare de informare turistică și indicatoarele directionale pentru drumetie (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV sect 3 RLMP.
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor și publicității luminoase (cu iluminare din interior sau exterior, racordate la rețeaua electrică sau dotate cu surse proprii alternative de producere a energiei electrice) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV secțiunea 2 RLMP.

- indicatoarele publicitare directionale (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 3 RLMP.
- publicitatea temporară și structurile publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV secțiunea 1 RLMP. Cuburile publicitare se vor amplasa în piața M.Kogalniceanu și piața Garii, iar proiectele publicitare speciale se vor face în piața Stefan cel Mare, Piața M.Kogalniceanu și zona Casei de Cultura.
- panourile și structurile pentru afise de propagandă electorală (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.V sect.2 RLMP.
- panourile publicitare mobile pliante cu 2 fete (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 3 RLMP.
- mobilier urban ca suport publicitar (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 4 RLMP. Amplasarea mobilierului urban ca suport publicitar se va face numai în zona P-ta Stefan cel Mare, P-ta M.Kogalniceanu, Casa de Cultura și b-dul.Decebal.
- amplasare banner și steagurile publicitare (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.V secțiunea 5 RLMP.
- amplasarea mesh-urilor simple sau digitale (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 6. Amplasarea va fi permisă pe calcanul clădirilor aflate în piața Stefan cel Mare, piața M.Kogalniceanu, str.M.Eminescu și b-dul Decebal.

Amplasamentele propuse destinate montării mijloacelor de publicitate, aflate în proprietatea sau în administrarea municipiului Piatra Neamt, vor fi închiriate/concesionate prin licitație publică organizată în condițiile legii.

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- CA1** - nu se admit împrejmuiți către domeniu public, se accepta garduri vii max.**0,6** m înălțime;
- CA2** - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,8** m, vor avea un soclu opac de maxim **0,6** m și vor putea fi dublate de gard viu;
- nu se admit gardurile dintre proprietăți opace;
  - marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

##### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- CA1 – P.O.T. maxim = 75 %;**
- CA2** - pentru clădiri peste 6 niveluri ( $P+5^E$ ) - **P.O.T. maxim = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri ( $P+1^E$ ) (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
- pentru clădirile 3- 6 niveluri ( $P+2^E \div P+5^E$ ) **P.O.T. maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim 2 niveluri ( $P+1^E$ ) (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.;
  - pentru clădiri sub 3 niveluri ( $<P+2^E$ ) **P.O.T.maxim = 40%**
  - extinderi la parterul blocurilor de locuințe pe terenul municipiului POT=100%;

##### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- CA1 – CUT minim = 2,4** (mp ADC/mp.teren); CUT maxim nu se limitează,
- CA2** - pentru clădiri peste 6 niveluri ( $>P+5^E$ ) **CUT min = 4,2 max = 7,7** (mp ADC/mp. teren);
- pentru clădirile 3 - 6 niveluri ( $P+2^E \div P+5^E$ ) **CUT min = 2,4 max = 4,2** (mp ADC/mp.teren);
  - pentru clădirile sub 3 niveluri ( $<P+2^E$ ) **CUT min = 0,8 max = 2,4** (mp ADC/mp teren);
  - extinderi la parterul blocurilor de locuințe pe terenul municipiului **CUT = 1,0;**

## **CB - SUBZONE SITUATE IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ**

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic – configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Zona se compune din următoarele subzone și unități de folosință:

**CB1** - servicii publice dispersate în afara zonelor protejate;

**CB2** - centre de conferințe și expoziții internaționale și naționale;

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

**CB1** - institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii profesionale, colective și personale, centre comerciale, hipermarketuri, supermarketuri, marketuri, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite, săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa, unități pentru sănătate, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, unități de învățământ și de formare continuă,

**CB2** - săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa, birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului, servicii necesare conferințelor, săli de expoziție, bibliotecă-mediatecă, centru de presă, poșta și telecomunicații (nod de infrastructură), birouri diverse, centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe, hoteluri pentru turismul de afaceri, restaurante, comerț, loisir parcaje multietajate;  
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**CB1** - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se admit accentele înalte cu condiția asigurării însoțirii construcțiilor învecinate;

**CB2** - se admite comerț cu vânzarea cu amănuntul numai pentru marfurile prezentate în scop promotional în perioada expozițiilor.

**CB1, CB2** – se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**CB1, CB2** - se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;
- stații servicii auto cu excepția spalatoriilor auto ecologice și a stațiilor de înarcare sau distribuție carburanți;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- CB1** - se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelat in module avand suprafata minima de **1000** mp si un front la strada de minim **30,0** m;
- CB2** – suprafata lotului va fi de minim **800** mp si un front la strada de minim **18,0** metri in cazul fronturilor continue si de minim **24,0** m in cazul fronturilor discontinue

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- CB1** - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,0** m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue pot avea o retragere fata de aliniament ce nu va depasi **20,0** m.
- CB2** - vor fi dispuse pe aliniament sau la o retragere de maxim **10,0** m;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue pot avea o retragere fata de aliniament ce nu va depasi **20,0** m.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- CB1, CB2** - clădirile publice se vor amplasa de regulă in regim izolat;
- clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20,0** la aliniament;
  - în cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latură se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6,0** m;
  - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **6,0** m;
  - distanta dintre clădirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10,0** metri;

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- CB1, CB2** - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6,0** m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- CB1, CB2** - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **3,0** m dintr-o circulatie publica;
- CB1** - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30,0** m.
- CB1, CB2** - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**CB1, CB2** - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de **0,6 m** inaltime;

**CB1, CB2** - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim **150,0 m**.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**CB1** - inaltimea maxima admisibila nu va depăși distanța dintre aliniamente (inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+5-8<sup>E</sup> pana la P+10-12<sup>E</sup> (H.max.30,0-40,0m).

- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de **50,0 m** pe strazile de 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25,0 m** pe strazile cu doua fire de circulatie sau mai putin; in acest spatiu racordarea cladirilor se va face in trepte, intre inaltimea cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- vor fi admise accente cu constructii înalte peste 30,0 pana la maxim 40,0m, conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate.
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **6,0 m** pe o distanta de maxim **15,0 m** de la intersectia aliniamentelor.

**CB2** – pentru functiunile publice inaltimea maxima admisa nu va depasi cu doua niveluri inaltimea constructiilor alaturate;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**CB1** - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- incadrarea aspectului exterior (finisaje exterioare si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL.

**CB2** - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor ( similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

**CB2** - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**CB1, CB2** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

**CB1, CB2** - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE SI MOBILIER URBAN

**CB1, CB2** - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100,0 mp**.

- Se va respecta Registrul Spatiilor verzi al municipiului, arborii inventariati se vor pastra si proteja in timpul executarii constructiilor (arborii importanti existenti avand peste **4,0 m** inaltime si diametrul tulpinii peste **0,15 m**);
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **0,6 m** înălțime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare iar in zonele de versanti ale cornişelor cursurilor de apă se vor planta speciile de arbori care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

**CB1, CB2** - mobilierul urban va fi specific localitatilor de munte prin folosirea preponderent a materialelor locale.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

**CB1, CB2** - Teritoriul se afla in zona de publicitate largita. În zonele de publicitate lărgită sunt premise toate mijloacele de publicitate in conformitate cu Legea nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Piatra Neamt astfel:

- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 1 RLMP.(Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate)
  - amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminarea din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior cu reflectoare, dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 2 RLMP.
  - amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – (informatii turistice, harti indicatoare drumetie, orientare etc.) mentionate cap.IV sectiunea 3 RLMP.
  - publicitatea temporară si structurile publicitare autoportante si proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.V sectiunea 1 RLMP.
  - amplasarea panourilor si structurilor pentru afise de propagandă electorală mentionate in cap.V sectiunea 2 RLMP;
  - amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.3 RLMP;
  - utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap.V sectiunea 4 RLMP;
  - amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare, conform cap.V sectiunea 5 RLMP;
  - amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap.V sectiunea 6 RLMP;
  - amplasarea afiselor publicitare si a anunturilor de mică publicitate, a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.7 RLMP;
  - publicitatea pe vehicule vehicule publicitare si mijloace de transport în comun conform cap.V sectiunea 8 RLMP.
- Publicitatea este permisă atât pe domeniul public sau privat al statului și al Municipiului Piatra Neamt, cât și pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

- În cazul construcțiilor-suport pentru mijloace de publicitate, indiferent de regimul de proprietate al imobilelor pe care sunt amplasate, este obligatorie afișarea de materiale publicitare pe întreaga perioadă de mentinere în amplasament a acestora.
- În situația în care proprietarul construcției-suport pentru mijloace de publicitate nu are contracte de publicitate în derulare, va afișa materiale privind propria activitate sau materiale nepublicitare privind campanii educaționale, umanitare, sociale, culturale de interes public sau materiale solicitate de Primăria Municipiului Piatra Neamt ( cu excepția materialelor electorale ).
- Amplasamentele destinate montării mijloacelor de publicitate aflate în proprietatea sau în administrarea municipiului Piatra Neamt vor fi închiriate/concesionate prin licitație publică organizată în condițiile legii.
- Licitările pentru amplasamentele prevăzute la alin. (1) se organizează pe zone de publicitate sau/și tipuri de mijloace de publicitate, stabilite în conformitate cu regulamentul local de publicitate.
- Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura accesul nediscriminatoriu al tuturor operatorilor de publicitate la utilizarea amplasamentelor stabilite prin regulamentul local de publicitate.

Amplasarea mijloacelor de publicitate este **interzisă** în următoarele situații:

- în ariile naturale protejate de interes național și internațional, cu excepția intravilanelor incluse în acestea;
- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediiilor;
- pe arbori;
- pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- pe obiectele de artă monumentală;
- pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii și a meshurilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/ restaurare în condițiile prezentului regulament;
- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
- în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri;
- pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
- pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
- acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică, cu excepția vehiculelor publicitare utilizate în condițiile legii.
- amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

- În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.
- În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.
- Operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire.

#### ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI

**CB1, CB2** - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,8 m**, vor avea un soclu opac de maxim **0,4 m**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

**CB2** – spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- CB1, CB2** - pentru funcțiunile publice **POT maxim = 50%**  
 - subzone mixte comerciale **POT maxim = 85%**  
 - pentru funcțiuni rezidențiale complementare **POT max. = 40%**

##### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CB 1** - pentru funcțiunile publice **CUT maxim = 2,4** (mp ADC/mp.teren)  
 - pentru clădiri peste 6 niveluri ( $P+5^E \div P+10^E$ ) **CUT maxim = 6,6** (mp ADC/mp.teren);  
 - pentru clădirile 3 - 6 niveluri ( $P+2^E \div P+5^E$ ) **CUT maxim = 3,0** (mp ADC/mp.teren);  
 - pentru clădirile sub 3 niveluri ( $P+2^E$ ) **CUT maxim = 1,5** (mp ADC/mp.teren);
- CB 2** - **CUT maxim = 4,5** (mp.ADC/mp.teren)  $H_{max.admis} = P+3^E - P+6^E$ ,  
 - inserții clădiri înalte <30m **CUT maxim = 6,6** (mp ADC/mp.teren);  
 - pentru funcțiunile publice **CUT maxim = 2,4** (mp ADC/mp.teren)

## ZONA MIXTĂ

**M – ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din locuințe și diferite funcțiuni publice și de interes general dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc).

În aceasta zonă sa admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC.

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de folosință:

- M1** – subzona mixtă institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici nepoluante, comert si locuinte cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;
- **M1a** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri înalte și înălțimi maxime de **P+4<sup>E</sup> - P+10<sup>E</sup>**, cu accente mai înalte ;
  - **M1b** – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu clădiri joase, înălțimi maxime de **P+2<sup>E</sup>** ;
- M2** - subzona mixta locuinte, case de vacanta, pensiuni turistice, servicii – comert, alimentatie publica, avand regim de inaltime continuu sau discontinuu si inaltime maxime de **P+2<sup>E</sup>** ;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**M1a** - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

**M1b** – sedii ale unor companii și firme, servicii ;

- locuințe cu partiu obișnuit, individuale sau cuplate, cu maxim **P+2<sup>E</sup>** ;
- comerț cu amănuntul;
- comert cu depozitare mic-gros, showroom-uri;
- pensiuni, agenții de turism;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol si spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

- M2** – locuințe individuale sau cuplate, cu maxim **P+2<sup>E</sup>**;
- case de vacanță cu regim de înălțime **P+1<sup>E</sup> - P+1<sup>E</sup>+M**
  - pensiuni turistice **P – P+1<sup>E</sup>+M –P+2<sup>E</sup>**.
  - sport și recreere în spații libere sau acoperite;
  - lăcașuri de cult;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- M1a** - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de **30%** din suprafața construcțiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
  - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.
  - se admit extinderi ale spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe pe domeniul municipiului cu condiția respectării distanțelor dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale strazilor și menținerii lățimii trotuarelor de minim 3,0m.
- M1a, M1b, M2**- se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **50** metri de instituțiile de învățământ;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
  - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim **30 %** din ADC;
  - toate funcțiunile noi vor trebui să asigure în afara domeniului public locuri de parcare necesare desfășurării activității.
- M2<sub>R</sub>** - în zonele de risc la inundații sau alunecări de teren delimitate conform studiilor efectuate, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai în baza studiilor de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- M1a, M1b, M2** - se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - activități industriale și prestări servicii poluante;
  - construcții provizorii de orice natură cu excepția anexelor;
  - depozitare en gros;
  - stații reparatii auto cu excepția spalatoriilor auto și a stațiilor distribuție carburanți;
  - curățătorii chimice cu excepția celor ecologice;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

**M1a, M1b** - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000,0 mp**, cu un front la stradă de minim **30,0m**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, lotizarea terenului în parcele se va face având minim **500,0 mp** și un front la stradă de minim **12,0m**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18,0m** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

**M1a, M1b** - pentru asigurarea coerenței cadrului construit, pe terenul liber dintre construcțiile existente se pot realiza inserția unor clădiri comerciale sau a unor accente cu clădiri înalte peste regimul de înălțime al zonei pe tot traseul străzii, cu respectarea distanțelor minime față de clădirile existente și care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

**M2** - în cazul construcțiilor dispuse izolat suprafața minimă a lotului trebuie să aibă minim **250,0 mp** și să se asigure un front la strada de minim **12,0m**, cu adâncimea lotului mai mare sau cel puțin egală cu frontul stradal;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**M1a, M1b** - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0 m** pe străzi de categoria a II-a și de **6,0 m** pe străzi de categoria a III-a.

**M1a, M1b** - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6,0–10,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

**M1a** - distanța dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale strazilor va fi de **28,0m** indiferent de categoria strazii (4 benzi sau 2 benzi de circulație).

**M1b** - distanța dintre fronturile construite va fi de **25,0m** pentru strazi de categoria a II-a (4 benzi), **14,0-16,0m** funcție de lățimea trotuarelor, pomi, stalpi sau rețele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulație sau de **9,0-13,0m** pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi).

- Distanța dintre fronturile clădirilor de locuit, altele decât cele amplasate pe stazile de categoria a II-a, va fi de **13,0m** pentru cele cu 5 niveluri (P+4), respectiv **16,0m** pentru strazile cu două benzi de circulație și trotuare de 3,0m.

**M2** - clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **5,0 m**;

- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de **15,0 m** de la aliniament.

**M1a, M1b, M2** - în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5,0 m** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcanе este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0 m** (aliniament posterior).

**M1a, M1b, M2** - în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,0 metri**.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**M1a, M1b** – la clădirile publice care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3,0 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,0 m**;

**M1a, M1b** - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0 m** de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**; în cazul în care această limită separă de subzona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,0 m**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre subzona mixtă și zona rezidențială, echipamente publice sau biserici, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,0 m**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,0 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10,0 m**, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1,80 metri** de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

**M2** - se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**M1a, M1b, M2**- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M1a, M1b, M2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0 m**;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap.

**M1a, M1b** - se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru pentru accese de serviciu;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**M1a, M1b, M2** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

**M1a, M1b** - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250,0** metri;

- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M1a** - înălțimea maxima admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente (înălțimi maxime în planul aliniamentului de  $P+6-8^E$  până la  $P+10-12^E$  (H.max.30,0-40,0m).

- construcțiile amplasate la un drum public vor avea înălțimi maxime de:
  - $P+6-10^E$  (**33,0** m) pe străzi cu **4** benzi de circulație;
  - $P+4-6^E$  (**21,0** m) pe străzi cu **2** benzi de circulație
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta la **45** grade;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 30,0-35,0m) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu printr-un studiu de însorire, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfasurare stradala).
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **5,0** m; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;
- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de **50,0** m pe străzile cu 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** m pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu construcțiile se vor racorda în trepte la înălțimea clădirilor de pe strada considerată principală, cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

**M1b, M2** - înălțimea maxima admisă –  $P+2^E$  ( construcții cu terase 12,0m la atic, cu sarpanta 9,0m la streasina si 12,5m la coama).

- sunt admise construcții cu regim de înălțime  $P+2^E+M$  în conformitate cu art.2<sup>1</sup> alin.(4) lit.a<sup>1</sup> din Legea nr.50/1991 – republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită.

**M1b** - se va menține situația existentă sau maxim 12,5m (coama/atic) ( $P+2^E$ ).

- pentru construcțiile existente înălțimea maxima se poate majora, funcție de suprafața desfasurată, cu o mansardă cu suprafața de 20% din aceasta, dar care nu va depăși un H maxim la coama de 15,0m. ( $P+2^E+M$ ).
- construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate, iar pe baza de studii de însorire se poate depăși acesta cu cel mult un nivel.

**M2** – înălțimea maxima admisă va fi, pentru:

- locuințe individuale sau cuplate, cu maxim  $P+2^E$  – 12,5m la coama;
- case de vacanță cu regim de înălțime  $P+1^E$  - 10,0m la coama;
- pensiuni turistice, unități cazare turistică  $P+1^E+M$  - 12,5m la coama.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M1a, M1b** - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

**M1a, M1b, M2** - încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

- se accepta schimbarea învelitorilor din tigla ceramica, azbociment, cu învelitori metalice tip tigla, tabla profilată, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**M1a, M1b, M2**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice prin bransamente subterane;
- se recomandă amplasarea caminilor aferente instalațiilor tehnico-edilitare pe trotuare și spații verzi (în afara cailor de rulaj rutiere);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

**M1a, M1b** - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

**M2** – în vederea asigurării utilitatilor se accepta soluții de echipare în sistem individual, doar dacă se respecta normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația să se racordeze construcția la rețeaua centralizată când aceasta se va realiza.

- Racordarea clădirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obligația să prelungească rețeaua existentă, atunci când are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele în baza expertizelor și avizelor legale. De la obligativitatea racordării noilor consumatori la rețelele publice de utilități existente se pot face derogări numai pentru locuințe individuale prin soluții de echipare în sistem individual, care respectă normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația să racordeze construcția la rețeaua centralizată când aceasta se va realiza..

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**M1a, M1b, M2** - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **0,15 m**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi plantat cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, terasele utilizabile ale construcțiilor vor trebui să fie amenajate ca spații verzi, astfel: minim **75%** din terasele necirculabile și **10%** din terasele circulabile;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **0,6 m** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

**M1a, M1b, M2** - Conform Legii nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate (RLMP) în municipiul Piatra Neamt teritoriul se afla in zona de publicitate largita.

(1). În zonele de publicitate lărgită sunt premise următoarele mijloacele de publicitate:

- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 1. RLMP. (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate);
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminarea din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior cu reflectoare, dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 2.RLMP;
- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – (informatii turistice, harti indicatoare drumetie, orientare etc.) mentionate cap.IV sectiunea 3.RLMP;
- publicitatea temporară si structurile publicitare autoportante si proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.V sectiunea 1.RLMP;
- amplasarea panourilor si structurilor pentru afise de propagandă electorală mentionate in cap.V sectiunea 2 RLMP;
- amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.3 RLMP;
- utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap.V sectiunea 4 RLMP;
- amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare, conform cap.V sectiunea 5 RLMP;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap.V sectiunea 6 RLMP;
- amplasarea afiselor si a anunturilor de mică publicitate, conform cap.V sect.7 RLMP;
- publicitatea pe vehicule vehicule publicitare si mijloace de transport în comun conform cap.V sectiunea 8 RLMP.

(2) Amplasarea mijloacelor de publicitate este **interzisă** în următoarele situații:

- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;
- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- pe arbori;
- pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;

- pe obiectele de artă monumentală;
  - pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
  - în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
  - în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
  - în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
  - pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri;
  - pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
  - pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
  - pe suprafețelor vitrate ale clădirilor.
  - amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
  - amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice fara acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- (3) În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.
- În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

**M1a, M1b, M2** - terenurile echipamentelor publice și a bisericilor se vor separa cu garduri transparente de **1,8 m** înălțime din care **0,3 m** soclu opac, dublate de gard viu.

- Împrejmuirile către drumul public vor fi transparente de 1,80m înălțime, cu soclu din beton și gard metalic – ( fier forjat, plasa sarma), iar între proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii și protecția proprietatii;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**M2** – împrejmuirile pot fi și din materiale tradiționale – lemn, piatra, în spiritul zonei turistice, sau a caselor de vacanță.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**M1a - P.O.T. maxim 60%,**

**M1b - P.O.T. maxim 70%,**

**M2 - P.O.T. maxim 40%**

##### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**M1a - CUT maxim = 6,6 (mp ADC/mp.teren)**

**M1b - CUT maxim = 2,4 (mp ADC/mp.teren)**

**M2 - CUT maxim = 1,2 (mp ADC/mp.teren)**

**F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de folosință care conține lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**F** - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile rezidențiale formate din locuințe colective necesare pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- F**
- pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
  - la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- F**
- orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

- F**
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;
  - suprafața minimă construibilă este de 400,0 mp. cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de 5000,0 mp.
  - frontul minim la stradă este de 15,0 m.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- F**
- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6,0** m de la aliniament;
  - lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- F**
- bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10,0** m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
  - celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;
  - este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
  - clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5,0** m.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- F** - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 m**; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumina naturală.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- F** - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

- F** - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- F** - înălțimea clădirilor de cult nu se limitează;  
 - înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- F** - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;  
 - aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100,0 m față de monumentele de arhitectura existente și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.  
 - încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- F** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- F** - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori;  
 - terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

**ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE**

- F** - lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte sunt asimilate cu construcțiile care se încadrează în restricțiile impuse pentru zona de publicitate restaransă. În aceste condiții se interzic orice mijloace de publicitate cu excepția:
- firmelor simple, casete inscripționate sau litere casetate pe clădiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 1 RLMP.
  - plăcutelor de identificare a monumentelor istorice, poziționate pe monumentele istorice, dimensionate, colorate, conform prevederilor Ordinului nr. 2237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice, al Ministerului Culturii.
  - panourile publicitare de informare turistică și indicatoarele directionale pentru drumetie (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV sect 3 RLMP.
  - panourilor publicitare, totemuri, troite, ecranelor și publicității luminoase cu conținut specific (iluminate din interior sau exterior, racordate la rețeaua electrică sau dotate cu

surse proprii alternative de producere a energiei electrice) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV secțiunea 2 RLMP.

- indicatoarele publicitare directionale (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 3 RLMP.
- amplasare banner și steagurile publicitare cu conținut specific (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.V secțiunea 5 RLMP.

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.

- F** - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, decorativ, cu un soclu opac de **0,4 m** având înălțimea de maxim **1,8 m**, dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2,0 m** și vor fi transparente sau semi - opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale și vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

##### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- F** - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

##### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- F** - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

## ZONA DE LOCUIT

### L - ZONA DE LOCUIT

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

#### **L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P, P+1, P+2**

- L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție:
- L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în interiorul perimetrelor de protecție de risc la inundații și alunecări de teren.
- L1c** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului;
- L1d** - locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1<sup>E</sup>, P+M, de tip rural, cu sau fără rețele edilitare

***Nota:** locuințele individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate:*

- în zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură sunt reglementate în cap L2b - și cele situate în limitele de protecție a zonelor de risc la inundații și alunecări de teren în cap. L1a.
- în zonele mixte sunt reglementate în cap.M - ZONA MIXTA, unitatea funcțională M2 - subzona mixta locuințe, case de vacanță, pensiuni turistice, servicii – comerț, alimentație publică, având regim de înălțime continuu sau discontinuu;
- sau în zonele activităților de turism, sunt reglementate în cap.B - ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE, unitatea funcțională **B2**- subzona Caselor de vacanță.

#### **L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2<sup>E</sup> REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE**

- L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2<sup>E</sup> situate în afara zonei protejate:
- L2b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în interiorul perimetrelor de protecție a monumentelor istorice în zone de risc la inundații și alunecări de teren.

#### **L 3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3<sup>E</sup> - 5<sup>E</sup>) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

- L3** - subzona locuințelor colective medii cu P+3<sup>E</sup> – P+5<sup>E</sup> formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

#### **L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE ACCENTE CU P+6<sup>E</sup> -P+10<sup>E</sup>, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:**

- L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+6<sup>E</sup> -10<sup>E</sup>, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonelor protejate;
- L4b** – accente cu blocuri de locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective P+4<sup>E</sup> existente.

**L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P, P+1<sup>E</sup>, P+2<sup>E</sup>****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona se compune din următoarele unități de folosință:

- L1a** - locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în afara perimetrelor de protecție construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat.
- L1b** – locuințe individuale și colective mici, de tip urban, cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în zone protejate cu riscuri naturale de inundații și alunecări de teren, construite în regim continuu (înșiruit), grupat (cuplat) sau izolat.
- L1c** - locuințe individuale mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în noile extinderi ale intravilanului;
- L1d** - locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+M, P+1<sup>E</sup> de tip rural.

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă locuirea în subzone rezidențiale cu construcții având regim de înălțime mic, cu maxim 3 niveluri (P+2<sup>E</sup>).

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- L1** - locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+M, P+1<sup>E</sup>, și maxim P+2<sup>E</sup> (sau max. P+2<sup>E</sup>+M în subzonele L1a, L1c), în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat funcțiuni complementare zonei (comert, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
  - institutii și servicii publice;
  - spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
  - accese pietonale, carosabile, parcaje.
- L1a, L1c** - sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2E+M în conformitate cu art.2<sup>1</sup> alin.(4) lit.a<sup>1</sup> din Legea nr.50/1991 – republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- L1** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea clădirilor existente sau construcții noi pe aceeași parcelă până la limita POT admis în subzona.
  - se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică și prestări servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,0** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250,0** m;
- L1c, L1d** - realizarea locuințelor, urmare a lotizării terenurilor, este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat conform legii - fiind exceptate lotizările existente cu acces la un drum public și posibilități de racordare la rețelele edilitare, având un aliniament prestabilit de loturile similare cu construcții existente.

*\*) conform Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții– republicată art.2<sup>1</sup> alin.(4)– Prin excepție se pot emite autorizații de construire fără documentații de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate, pentru: [ lit.a<sup>1</sup>] lucrările de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafața de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;*

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L1** - se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22,00**, produc poluare;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste **5** autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22,00**;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozitare en gros;
  - depozități de materiale refolosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze și stații service de întreținere auto;
  - spălătorii chimice;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- L1b<sub>R</sub>** - în zonele de risc la inundații sau alunecări de teren delimitate conform studiilor efectuate, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai în baza studiilor de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- L1a, L1b, L1c** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- (1) - dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului* |          | Dimensiune minimă în zone protejate |                                             | Dimensiune minimă în alte zone |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
|                       | Suprafața mp.                                     | Front m. | Suprafața mp.                       | Front m.                                    | Suprafața mp.                  | Front m.                                    |
| Înșiruit              | 150                                               | 8        | 250                                 | 10                                          | 150                            | 8                                           |
| Cuplat                | 200                                               | 12       | 250                                 | 12                                          | 200                            | 10                                          |
| Izolat                | 200                                               | 12       | 250                                 | 12                                          | 250 •                          | 12 ••                                       |
| Parcelă de colț       | -                                                 | -        | Reducere cu 50mp                    | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă | Reducere cu 50mp               | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă |

\* - conform Regulamentului General de Urbanism

- pentru L 1d – 500 mp
- pentru L1d – minim 12 m

- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- (3) - exista posibilități de acces la un drum public direct sau prin servitute.
- (4) - dacă se îndeplinesc condiții tehnice de racordare la rețelele publice de utilități existente

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L1** - distanța dintre fronturile construite situate pe ambele părți laterale ale strazilor va fi de **14,0-16,0m** funcție de lățimea trotuarelor, pomi, stalpi sau rețele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulație sau de **9,0-13,0m** pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi).
- distanțele dintre fronturile construcțiilor se reduc, în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent, și se majorează atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin etc.
  - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0 m** pe străzi de categoria a II-a și de **6,0 m** pe străzi de categoria a III-a.
- L1a, L1b** – clădirile independente se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0 m**;
- clădirile nu vor fi depăși adâncimea de **15,0 m** de la aliniament.
- L1a, L1b** - clădirile construite în regim continuu (însiruit) sau cuplate se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0 m** pe străzi de categoria III și **5,0 m** pe străzi de categ. II.
- L1c, L1d** - conform PUZ lotizare cu următoarele condiționări:
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0 m** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;
  - în cazul clădirilor însiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L1a, L1b** - clădirea construită în regim însiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanale de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,0 m**, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării însiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care însiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- L1a, L1b** - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 m**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- L1a, L1b** - clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3,0 m**;
- L1c, L1d** - conform PUZ lotizare, cu respectarea condițiilor anterioare de la articolul 6;

**L1b** - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

**L1** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **2,0 m**.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L1** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de **2,0 m** dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L1** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5 m**.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**L1** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L1a, L1b, L1c** - înălțimea maximă a clădirilor va fi  $P+2^E$  (**10 metri** cornisa/atic și 12,5m la coama);

- pentru construcțiile existente, înălțimea maximă se poate majora, funcție de suprafața desfășurată, cu o mansardă cu suprafața de 20% din aceasta, dar care nu va depăși un  $H$  maxim la coama de 12,5m.

**L1a, L1b** - se admit depășiri de **1- 2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

**L1d** - locuințe individuale de tip rural cu regim de înălțime de maxim  $P+1^E$ ,  $P+M$  (7,0m la strâșina și maxim 10,0m la coama)

- construcțiile noi inserate vor păstra același nivel de înălțime cu construcțiile alăturate, iar pe baza de studii urbanistice se poate depăși acesta cu cel mult un nivel.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L1** - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelițuri) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelițuri se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea țiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

- se acceptă schimbarea învelițurilor din țigla ceramică, azbociment, cu învelițuri metalice tip țigla, tabla profilată, cu aspect identic cu cel inițial fără a se schimba forma și culoarea acoperisului.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

**L1b** - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelilor are obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelilor publice existente, fie sa construiasca noi rețele in baza expertizelor si avizelor legale. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale, prin solutii de echipare in sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza.
  - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
  - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice iar cablurile CATV se vor amplasa subteran.

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE, MOBILIER URBAN

- L1a, L1b, L1c** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
  - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

- L1a, L1b, L1c, L1d** – se incadreaza in zona de publicitate lărgită unde sunt premise următoarele mijloacele de publicitate:
- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV secțiunea 1. RLMP. (Regulamentul Local privind Mijloacele de Publicitate);
  - amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase cu iluminarea din interior (cu corpuri de iluminat) sau din exterior cu reflectoare, dotate cu surse alternative de producere energie electrica, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.IV secțiunea 2.RLMP;
  - amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale – (informatii turistice, harti indicatoare drumetie, orientare etc.) mentionate cap.IV secțiunea 3.RLMP;
  - publicitatea temporară si structurile publicitare autoportante si proiectele publicitare speciale, a căror reguli de amplasare sunt mentionate cap.V secțiunea 1.RLMP;
  - amplasarea panourilor si structurilor pentru afise de propagandă electorală mentionate in cap.V secțiunea 2 RLMP;
  - amplasarea panourilor publicitare mobile pliante cu 2 fete a caror reguli de amplasare sunt mentionate in cap.V sect.3 RLMP;
  - utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar, conform cap.V secțiunea 4 RLMP;
  - amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare, conform cap.V secțiunea 5 RLMP;
  - amplasarea meshurilor simple sau digitale, conform cap.V secțiunea 6 RLMP;
  - amplasarea afiselor si a anunturilor de mică publicitate, conform cap.V sect.7 RLMP;
  - publicitatea pe vehicule vehicule publicitare si mijloace de transport în comun conform cap.V secțiunea 8 RLMP.

(2) Amplasarea mijloacelor de publicitate este **interzisă** în următoarele situații:

- în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;
- în locurile de joacă sau locurile de odihnă situate în zona blocurilor de locuințe colective;

- pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
  - pe arbori;
  - pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
  - pe obiectele de artă monumentală;
  - pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
  - în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
  - în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin Regulamentul local privind amplasarea mijloacelor de publicitate;
  - în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zonele în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
  - pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere subterane și supraterane ori sub poduri;
  - pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
  - pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portalele cu semnalizare rutieră sau în soluțiile independente autoportante în traversarea drumului.
  - pe suprafețelor vitrate ale clădirilor.
  - amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
  - amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice fara acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- (5) În situația în care pe fațada sau pe calcanul unei clădiri sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceleași dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau pe calcanul respectiv.
- În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza mijloacele publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- L1** - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de minim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **1,8 m**.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L1a, L1b, L1c** - **POT maxim = 40%**  
**L1d** - **POT maxim = 30%**

#### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L1a, L1b, L1c** - **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+1^E = 0,8$  (mp ADC/mp teren)  
 - **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+2^E = 1,2$  (mp ADC/mp teren)  
**L1d** - **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+1^E - P+M = 0,6$  (mp ADC/mp teren)

## L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare cu locuințe individuale și colective mici:

**L2a** - locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2<sup>E</sup> situate în afara zonei protejate:

**L2b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2<sup>E</sup> situate în interiorul perimetrelor de protecție a monumentelor istorice, în zone de risc la inundații și alunecări de teren.

Problemele ridicate de această subzonă sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru cel mai înalt nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate (zona Gara Veche, Vanatori, Valeni, zona Dărmănești-nord, Sarata-Valea Viei), altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor datorate reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificilă problemă este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare și construcțiile învecinate amplasamentului propus, care să ilustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

Orice intervenție în zonele protejate necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin prezentarea rezultatelor săpăturilor arheologice, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, a celor cu valoare arhitecturală și ambientală, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și aspectului arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolari de construcții parazitare. Toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea autorizării. În vederea emiterii autorizației de construire, se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultura Neamț, Comisia zonala pentru monumente istorice și/sau Comisia zonala de arheologie – pentru obiective situate în zona de protecție a siturilor istorice și de arheologie cuprinse în Lista Monumentelor istorice [LMI - NT-I-s, NT-I-m] sau în Repertoriu Arheologic National [RAN], unde va fi necesară descarcarea arheologică.

În zonele de risc la inundații sau alunecări de teren se vor solicita studii de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L2a** - locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P, P+1<sup>E</sup> și maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare zonei (comert, alimentare publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
  - spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.
  - institutii și servicii publice sociale;
  - spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban;
  - accese pietonale, carosabile, parcaje.
- L2b** - dotări noi sau existente în zona de protecție a monumentelor (dotări moderne, dotări existente, sedii de firmă, locuințe și spații comerciale P, P+M, P+1<sup>E</sup> și maxim P+2, cu instituirea de restricții privind extinderea, supraînălțarea, finisajele utilizate, și asigurarea în toate locurile publice a accesului persoanelor cu handicap motor.
- amenajări pentru punerea în valoare a monumentelor și vestigiilor arheologice;
  - zone verzi de punere în valoare a monumentelor istorice;
  - parc public cu păstrarea și punerea în evidență a vestigiilor arheologice;
  - spații pietonale și platforme publice pietonale;
  - circulații carosabile publice și parcaje;
  - locuințe și dotări P, P+ 2 nivel construite izolat, cuplat sau înșiruit ;
  - utilități și rețele tehnico-edilitare de utilitate publică,
  - amenajări hidrografice, consolidări maluri, sistematizare verticală ziduri de sprijin.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L2a** - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250,0** mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- L2b** – sunt admise construcții și anexe care nu obturează unghiurile vizuale spre monumente; construcții anexa parazitare față de monumente și care nu au valoare se vor dezafecta;
- în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se admit unități de alimentare publică, restaurante de orice tip, cu excepția celor amplasate la o distanță mai mică de 50,0 m față de institutii de învățământ.
  - orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.
- L2b<sub>R</sub>** - în zonele de risc la inundații sau alunecări de teren delimitate conform studiilor efectuate, autorizarea executării lucrărilor este permisă numai în baza studiilor de impact avizate de autoritățile privind situațiile de urgență și de gospodărire a apelor (după caz), cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor sau a alunecărilor de teren, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L2a, L2b** - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22<sup>00</sup>, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele cu expunerea la riscuri naturale evidenciate în RLU (notate cu indicativul „R”), cu excepția cazurilor în care se iau măsuri de consolidare, stabilizare și protejarea terenului la riscuri naturale.

**L2b** - construcții provizorii care prin natura lor pot aduce prejudicii zonei;

- stații servicii auto indiferent de natura lor;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L2a** - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300,0** și **500,0** mp și au în general frontul la stradă cuprins între **12,0-14,0** m pentru construcțiile cuplate și **15,0 – 18,0** m pentru construcțiile izolate;

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,00** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

**L2b** - se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată ;

- loturile monumentelor vor fi pastrate fara a putea fi divizare. Se vor putea demola constructiile provizorii sau fara valoare.
- se consideră constructibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L2a** - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri de circa **4,0 - 5,0 m**;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior).
- L2b** - distanța dintre fronturile construite situate pe ambele parti laterale ale strazilor va fi de **25,0-28,0m** pentru strazi de categoria a II-a ( 4 benzi), **14,0-16,0m** functie de latimea trotuarelor, pomi, stalpi sau rețele subterane numeroase pentru strazi cu 2 benzi de circulatie sau de **9,0-13,0m** pentru restul strazilor de categoria a III-a (2 benzi).
- distantele dintre fronturile constructiilor se reduc, in cazul in care sunt prevazute trotuare cu latimi mai mici decat cele stabilite in mod curent si se majoreaza atunci cand se prevad zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajari pentru intersectii si pentru asigurarea vizibilitatii, precum si in cazul terenului accidentat in vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin etc.
  - distanța dintre fronturile clădirilor de locuit, altele decât cele amplasate pe strazile de categoria a II-a, va fi de **28,0m** pentru clădirile cu 11 niveluri ( $P+10^E$ ) și de **13,0m** pentru cele cu 5 niveluri ( $P+4^E$ ), respectiv **16,0m** pentru strazile cu doua benzi de circulatie si trotuare de 3,0m.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L2a, L2b** - clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim **12,0 mp** construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5,0 m**;
- L2a** - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși **15,0 m** de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
  - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0 m** dacă frontul parcelei este de minim **12,0 m**.
- L2b** - se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei;
- construcțiile noi de locuinte si dotari din zonele protejate ale monumentelor istorice (loturi alipite imobilului clasat LMI, amplasate în sistem izolat ) se vor așeza la minim 3,0 m de limitele laterale ale lotului catre monument pe bază executării unor studii de insorire, conform legii.
  - față de limita posterioara a lotului, constructiile vor fi distanțate la minim H/2 constructie, dar nu mai puțin de **3,0 m** și pe baza unor studii de insorire față de zona protejată.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**L2a, L2b** - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisă a celei mai inalte;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3,0 m** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate ( **1,80 m** la cornisa), cu scurgerea apelor pluviale spre incinta proprietatii si cu acordul in forma autentica a proprietarului invecinat.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**L2a, L2b** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L2a, L2b** - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**L2a** - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornisă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT – ului a unei suprafețe suplimentare de minim **60%** din aria construită la sol a clădirii;
- se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

**L2b** - se va menține situația existentă sau maxim 12,5m (coama/atic) (P+1<sup>E</sup>+M).

- pentru construcțiile existente aflate in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura, inaltimea maxima se poate majora, functie de suprafata desfasurata, cu o mansarda cu suprafata de 20% din aceasta, dar care nu va depasi un H maxim la coama de 12,5m.
- construcțiile noi inserate vor pastra acelasi nivel de inaltime cu construcțiile alaturate, iar pe baza de studii urbanistice se poate depasi acesta cu cel mult un nivel.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**L2a, L2b** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- incadrarea aspectului exterior (finisaje si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL, cu exceptia brand-urilor consacrate, fiind acceptate in mod uzual pentru finisajele la fatade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej” si placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;
- se accepta schimbarea invelitorilor din tigla ceramica, azbociment, cu invelitori metalice tip tigla, tabla profilata, cu aspect identic cu cel initial fara a se schimba forma si culoarea acoperisului.
- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L2a, L2b** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea clădirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obliga sa prelungeasca rețeau existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele in baza expertizelor si avizelor legale. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale prin solutii de echipare in sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza..
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, iar cablurile TV și vor amplasa in canalizatii subterane.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**L2a, L2b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare **100,0 mp**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- mobilierul urban va fi cel specific localitatilor de munte, prin folosirea preponderent a materialelor locale.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

Conform Legii nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate (RLMP) în municipiul Piatra Neamt teritoriul se afla:

**L2a** - se incadreaza in zona de publicitate largită unde sunt premise urmatoarele mijloacele de publicitate:

- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri;
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor publicitatii luminoase;
- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale;
- amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale;
- amplasarea afiselor si a anunturilor de mică publicitate;

**L2b** - se afla in zona de publicitate restransa unde sunt premise amplasarea de mijloace de publicitate numai cu avizul Directiei judetene pentru cultura Neamt si numai pentru:

- amplasarea firmelor simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri (ca mijloace de publicitate permanentă luminoasă – iluminate din interior sau exterior) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sectiunea 1 RLMP.
- amplasarea plăcutelor de identificare a monumentelor istorice, pozitionate pe monumentele istorice, dimensionate, colorate, conform prevederilor Ordinului nr. 2237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice, al Ministerului Culturii.
- panourile publicitare de informare turistica si indicatoarele directionale pentru drumetie (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate cap.IV sect 3 RLMP.
- amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor si publicitatii luminoase ( cu iluminare din interior sau exterior, racordate la rețeaua electrica sau dotate cu surse proprii alternative de producere a energiei electrice) a căror reguli generale de amplasare sunt mentionate în cap.IV sectiunea 2 RLMP.

- indicatoarele publicitare directionale (mijloace de publicitate permanentă) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.IV secțiunea 3 RLMP.
- publicitatea temporară și structurile publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.IV secțiunea 1 RLMP ( cuburi publicitare, turnuri, platforme etc).
- panourile și structurile pentru afise de propagandă electorală (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.V secțiunea 2 RLMP.
- panourile publicitare mobile pliante cu 2 fete (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 3 RLMP.
- mobilier urban ca suport publicitar (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 4 RLMP.
- amplasare banner și steagurile publicitare (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate cap.V secțiunea 5 RLMP.
- amplasarea meshurilor simple sau digitale (mijloace de publicitate temporară) a căror reguli generale de amplasare sunt menționate în cap.V secțiunea 6 RLMP.

## ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

**L2a, L2b** - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **1,8 m** înălțime și minim **1,50 m** înălțime din care un soclu opac de **0,4 m** și vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **1,8 m** care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**L2a, L2b - POT maxim** = va respecta **POT** inițial al lotizării, dar nu mai mult de **40%**.

### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L2a, L2b**
- **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+1^E = 0,8$  (mp ADC/mp teren)
  - **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+2^E = 1,2$  (mp ADC/mp teren)
  - **CUT maxim** pentru înălțimi  $P+2^E+M = 1,5$  (mp ADC/mp teren)

**L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 3<sup>E</sup> - 5<sup>E</sup>) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L3** - subzona locuințelor colective medii cu P+3<sup>E</sup> – P+5<sup>E</sup> formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective care vor rezolva prin DTAC privind următoarele aspecte:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (7) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului pentru care se realizează lotizări se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

**L3** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- L3** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- se admit accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective existente P+4 niveluri, condiționat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
  - locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
  - se admit funcțiuni publice la parterul blocurilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul, cu următoarele condiții :

- cabinetele medicale, ambulatorii fara paturi, laboratoare de analize medicale, cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100,0** mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale, si unitatile de prestari servicii, care nu creeaza riscuri sau disconfort pentru sanatatea populatiei, cu acordul proprietarilor adiacenti si a asociatiei de proprietari;
- se admit birouri si spații pentru administrarea grupurilor de peste **40-70** apartamente proprietate privată (asociatii de proprietari), eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent, si la.alte etaje.
- se admit spatii alimentatie publica numai la blocurile de locuinte cu spatii comerciale din constructie.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- L3** - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice conversia spațiilor care au făcut deja obiectul utilizarii pentru depozite, alimentație publică, comert, prestari servicii, in spatii de locuit.
  - se interzic următoarele lucrări:
    - construcții pentru activități productive;
    - curățătorii chimice;
    - construcții provizorii de orice natură;
    - depozitare en-gros sau mic-gros;
    - depozități de materiale refolosibile;
    - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - autobaze;
    - stații de întreținere auto;
    - stații de betoane;
    - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
    - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- L3** - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- L3** – in zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG, clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** m pe străzi de categoria III și **6,0** m pe străzi de categoria II, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor si distanța dintre aliniamente;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- L3** - cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** m de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
  - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
  - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- L3** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** m.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- L3** - cu următoarele condiționări:
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- L3** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- L3** - conform normelor în vigoare;
- staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- L3** - cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele la drumul public; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **3,0** m;
  - pentru amplasarea construcțiilor la doua aliniamente stradale (intersecții de străzi) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.
  - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele în ansambluri existente este minim doua niveluri peste media construcțiilor învecinate  $P+6^E$  și maxim  $P+10-12^E$ ; în cazul în care înălțimea nu depășește distanța dintre construcții, clădirea se va retrage la o distanță egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea construcției celei mai înalte;
  - construcțiile înalte  $P+10-12^E$  sunt conditionate de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați și se va prezenta justificarea configurației de ansamblu printr-un studiu de însoțire, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfășurare stradală).

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- L3** - cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod

uzual pentru finisajele la fatade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej” si placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L3** - conform normativelor in vigoare cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - racordarea cladirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelilor are obliga sa prelungeasca rețeau existenta, atunci cand are capacitatea necesara, sau se obliga sa mareasca capacitatea rețelilor publice existente, fie sa construiasca noi rețele in baza expertizelor si avizelor legale. De la obligativitatea racordarii noilor consumatori la rețelele publice de utilitati existente se pot face derogari numai pentru locuinte individuale prin solutii de echipare in sistem individual, care respecta normele sanitare si de protectie a mediului, cu obligatia sa racordeze constructia la rețeaua centralizata cand aceasta se va realiza..
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L3** - cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
  - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
  - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000,0 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

Conform Legii nr.185/2013 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 modificata si completata prin Legea nr.154.2017 si a Regulamentului local privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate (RLMP) în municipiul Piatra Neamt teritoriul se afla:

- L3** - se incadreaza in zona de publicitate lărgită unde sunt premise urmatoarele mijloacele de publicitate:
- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscriptionate sau litere casetate pe cladiri;
  - amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor publicitatii luminoase;
  - amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale;
  - amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare;
  - amplasarea meshurilor simple sau digitale;
  - amplasarea afiselor si a anunturilor de mică publicitate;

## ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

- L3** - nu se accepta imprejmuiri intre blocurile de locuinte, aleile pietonale spre bloc vor fi bordate cu gard viu (dupa caz).

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L3** - **POT maxim = 30%** ( exclusiv rezidential -P+3<sup>E</sup>-5<sup>E</sup> pana la P+6<sup>E</sup>-10<sup>E</sup>)  
**POT maxim = 70%** (blocuri cu functiuni mixte)

### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L3** - **CUT maxim** pentru înălțimi P+3<sup>E</sup> = **1,2** (mp ADC/mp teren)  
 - **CUT maxim** pentru înălțimi P+5<sup>E</sup> = **1,8** (mp ADC/mp teren)  
 - **CUT maxim** accente (P+10-12<sup>E</sup>) = **6,6** (mp ADC/mp teren)

## **L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE ACCENTE CU P+6-10<sup>E</sup> SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- L4a** - subzona locuințelor colective înalte cu P+6-10<sup>E</sup>, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- L4b** – accente cu locuințe colective înalte în cadrul ansamblurilor preponderent rezidențiale cu locuințe colective P+4 niveluri;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective care vor rezolva prin DTAC următoarele aspecte:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) creșterea gradului de utilizare a terenurilor în ansamblurile de locuințe colective P+4<sup>E</sup>, prin inserții de accente cu nivel înalt de înălțime (P+6-10<sup>E</sup>) cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației.
- (3) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (4) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

**L4a, L4b** - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semiîngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- L4a, L4b** - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **30 - 60** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.
- se admit accentele înalte conditionat de asigurarea însoțirii construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați;
  - spații comerciale, prestări servicii sau birouri la parterul și eventual la mezaninul blocurilor de locuințe colective înalte.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- L4a, L4b** - se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni;
- se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
  - se interzic următoarele lucrări:
    - o activități productive;
    - o construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, service și spalatorii auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**L4a, L4b** - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L4a, L4b** - clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0 m** pe străzile de categoria III și **6,0 m** pe cele de categoria II, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**L4a, L4b** - cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PEACEEAȘI PARCELĂ

**L4a, L4b** - cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L4a, L4b** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri prin intermediul unei străzi private.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**L4a, L4b** - conform normelor în vigoare;

- staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L4a** - înălțimea maximă admisibilă este P+6-8<sup>E</sup>, maxim P+10-12<sup>E</sup>; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4,0 m**;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri (dar nu mai mult de P+12<sup>E</sup>), numai cu condiția ca acestea să fie spre mijlocul construcției sau retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade;
- L4b** - înălțimea maximă admisibilă pentru accentele în ansambluri existente este minim două niveluri peste media construcțiilor învecinate P+6<sup>E</sup> și maxim P+10-12<sup>E</sup>; în cazul în care înălțimea nu depășește distanța dintre construcții, clădirea se va retrage la o distanță egală cu ½ din înălțimea construcției celei mai înalte;
- L4a, L4b** - construcțiile înalte P+10-12<sup>E</sup> sunt conditionate de asigurarea însoririi construcțiilor învecinate și acordul proprietarilor direct afectați și se va prezenta justificarea configurației de ansamblu printr-un studiu de însorire, ținându-se seama și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație (desfasurare stradală).

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L4a, L4b** - cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL, cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;
  - terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim **70%** din suprafață;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L4a, L4b** - cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
  - racordarea clădirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obligația să prelungească rețeaua existentă, atunci când are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele în baza expertizelor și avizelor legale
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L4a** - cu următoarele condiționări:
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0 mp**;
  - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului;
  - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000,0 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

## ARTICOLUL 14 – MIJLOACE DE PUBLICITATE

Conform Legii nr.185/2013 modificată și completată prin Legea nr.154.2017 modificată și completată prin Legea nr.154.2017 și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (RLMP) în municipiul Piatra Neamț teritoriul se afla:

- L4a, L4b** - se încadrează în zona de publicitate lărgită unde sunt premise următoarele mijloacele de publicitate:
- amplasarea firmelor - firme simple, casete inscripționate sau litere casetate pe clădiri;
  - amplasarea panourilor publicitare, totemuri, a ecranelor publicității luminoase;

- amplasarea panourilor turistice si indicatoarelor directionale;
- amplasarea bannerelor si steagurilor publicitare;
- amplasarea meshurilor simple sau digitale;
- amplasarea afiselor si a anunturilor de mică publicitate;

#### ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI

**L4a** - nu se accepta imprejmuiri intre blocurile de locuinte, aleile pietonale spre bloc vor fi bordate cu gard viu (dupa caz).

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**L4a** - POT maxim = **40%**

**L4b** - POT maxim = **60%**

#### ARTICOLUL 17 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**L4a** - CUT maxim ( $P+6^E$ ) = **2,8** (mp ADC/mp teren)

CUT maxim ( $P+10^E$ ) = **4,4** (mp ADC/mp teren)

**L4b** - CUT maxim = **6,6** (mp ADC/mp teren)

---

## ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

### A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

(PUG 1998 fost I)

#### UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**A1** - Zona activităților productive și de servicii:

**A1a** - Subzona unităților predominant industriale;

**A1b** - Subzona unităților industriale și de servicii;

**A1c** - Activități de servicii și depozitare;

**A2** - Zona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Funcțiunea dominantă a zonei este a unităților preponderent industriale, servicii, depozitare și unități mici și mijlocii productive și de servicii.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități productive; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare), încadrarea în parametri de mediu și impact asupra sănătății populației.

**A1** - Activități industriale și servicii pentru întreprinderi:

**A1a** - Activități industriale productive, nepoluante, desfășurate în construcții industriale mari care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind pe lângă spațiile productive propriu-zise și suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre, perdele verzi de protecție. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

**A1b** - Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

**A1c** - Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S.max de **10000,0** mp ADC per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare clienți, angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru aprovizionare – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

**A2** - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

**A1, A2** - Garaje publice sau private, service auto, stații ITP cu spații mari de parcare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**A1a, A1b, A1c, A2**- Activitățile actuale vor fi permise în continuare, cu condiția diminuării poluării. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni  
Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - o birouri profesionale sau de afaceri;
  - o servicii pentru afaceri;
  - o instituții financiare sau bancare;
  - o restaurant (convențional).
- Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
  - o producție manufacturieră;
  - o birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
  - o construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - o depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - o depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
  - o restaurant (convențional).

**A1, A2** - se admite depozitare comercială, prestări, servicii și comerț S.max de **10000,0** mp ADC (**1500,0** mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește coeficientii maxim admiși.

**A1, A2** - Se interzice amplasarea locuințelor;

## ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE – EXCEPȚII

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei **A** sunt permise în mod excepțional următoarele:

- Cabinete medicale;
- Heliporturi;
- Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **30,0 m** în toate UTR din zona **A** (zona industrială și servicii). Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0 m** pe străzi de categoria a II-a și de **6,0 m** pe străzi de categoria a III-a.

**A1, A2** - se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,0 m** pe străzile de categoria a II-a;
- **6,0 m** pe străzile de categ. a III-a.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**A1, A2** - Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe una din limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **3,0 m**;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A** (zona industrială sau servicii), se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,5 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform condițiilor PSI. . Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,8 m** de la nivelul solului.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**A1, A2** - Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 m**;

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**A1, A2** - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,0 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

**A1, A2** - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- A1, A2** - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,2 m**.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- A1, A2** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,00** metri;
- A1, A2** - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- A1, A2** - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- A1, A2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
  - încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL cu excepția brand-urilor consacrate, fiind acceptate în mod uzual pentru finisajele la fațade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej” și placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru învelitori se limitează la nuanțe de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) și nuanțe de gri-închis cuprinse în Codul culorilor RAL;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- A1, A2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- A1, A2** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,0 mp**; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- A1, A2** - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **1,8 m** din care un soclu de **0,6 m**, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se va proceda la dublarea spre interior la **2,5 m** distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,8 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- între proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii, dublate spre interior cu perdea verde de protectie cu latimea de minim **3,0 m**;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria II-a și cele care au transport în comun;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**A1 – P.O.T.maxim = 80%;**

**A2 – P.O.T.maxim = 60%;**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**A1** - coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **15 mc/mp** teren;

**A2** - coeficient volumetric care să nu depășească **9 mc/ mp** teren;

---

## ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

|                                         |                                                   |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>B - ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE</b> | (introdus PUZ 425 Statiune turistica HCL 14/2010) |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

**B1** - Subzona de turism și loisir : unități turistice grupate sau dispersate.

**B2** - Subzona caselor de vacanță.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**B1** - se admit următoarele funcțiuni:

- hoteluri cu facilități pentru conferințe, reuniuni de afaceri și științifice;
- restaurante;
- distracții în spații acoperite și descoperite;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- mic comerț pentru turism;
- sport în spații acoperite și descoperite;
- punct de prim ajutor;
- adăposturi, buvete;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare;
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- cluburi.

**B2** - case de vacanță cu locuire nepermanentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**B1, B2** - toate funcțiunile admise vor fi dispuse astfel încât să formeze enclave în interiorul spațiului plantat.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**B1** - sunt interzise orice funcțiuni care nu au legătură cu tratamentul balnear și turismul;

- sunt interzise orice clădiri și amenajări care scad atractivitatea zonei prin diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, prin irosirea resursei balneare, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale sau contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- sunt interzise orice clădiri și amenajări care nu respectă limita de protecție de **15,0 m** față de malul lacurilor și față de cursurile de apă.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

**B1** - dimensiunea minimă construibilă a loturilor este de **1000,0 mp**.

**B2** - dimensiunea minimă construibilă a loturilor este de **200,0 mp**.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

**B1, B2** - clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minim **5,0 m** de la aliniament. cu condiția ca în interiorul culoarelor verzi pentru ameliorarea climatului și în fâșia de circa **15 metri** de-a-lungul lacurilor, ponderea suprafeței de teren ocupată cu clădiri, platforme, circulații carosabile și pietonale să nu depășească **15%** din suprafața zonei.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**B1, B2** - clădirile vor fi retrase cu minim **3,0 m**. de la limitele laterale ale parcelei și cu minim **5,0 m**. de la limita posterioară a acesteia.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**B1** - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumina naturală;

**B2** - nu este cazul.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**B1**- asigurarea unui acces direct la un drum public, printr-un drum colector, iar circulația autovehiculelor în interiorul zonei de agrement va fi limitată în cât mai mare măsură;

**B2** - parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim **3,0 m**.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

**B1** - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150,0 metri**.

**B2** - vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**B1** - maxim  $P + 4^E$  cu înălțimea maximă de **15,0 m** pe atic – **18,5 m** la coama.

**B2** - maxim  $P + E + M - P + 2^E$  și să nu se depășească înălțimea de **12,5 m** (coama).

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- încadrarea aspectului exterior (finisaje și învelitoare) în culorile specifice localității stabilite prin HCL.

**B1** - recomandarea ca orice clădire să se integreze în peisaj;

**B2** - aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei geografice.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**B1** - se va interzice realizarea oricărei construcții care nu este racordată la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.

**B1, B2** - în mod obligatoriu toate obiectivele și casele de vacanță vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, de canalizare și de alimentare cu energie electrică.

- Racordarea clădirilor la rețelele tehnico edilitare este obligatorie, beneficiarul sau detinatorul rețelelor are obliga sa prelungeasca rețeaua existentă, atunci când are capacitatea necesară, sau se obliga sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele în baza expertizelor și avizelor legale. De la obligativitatea racordării noilor consumatori la rețelele publice de utilități existente se pot face derogări numai pentru locuințe individuale prin soluții de echipare în sistem individual, care respectă normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația sa racordeze construcția la rețeaua centralizată când aceasta se va realiza..

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, MOBILIER URBAN

**B1, B2** - respectarea Registrului Spațiilor Verzi. Tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor amenajări și construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor **10 arbori** și replantarea acelor care în intervalul de timp de **5 ani** de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**B1, B2** - împrejuririle vor fi de maxim **1,8 m** înălțime din care un soclu opac de **0,4 m** și o parte transparentă realizată din fier, plasă metalică sau lemn, dublate cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți vor fi opace și de maxim **1,8 m** înălțime.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**B1** - P.O.T. maxim = **60%**

**B2** - case de vacanță parter - POT= **40%**  
 - case de vacanță P + 2 - POT= **40%**

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**B1** - CUT maxim = **3,0** (mp ADC/mp. teren);

**B2** - case de vacanță Parter - CUT maxim = **0,4** (mp ADC/mp. teren);  
 - case de vacanță P + 2<sup>E</sup> - CUT maxim = **1,2** (mp ADC/mp. teren);

## ZONA SPAȚIILOR VERZI

### V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

(PUG 1998 fost P)

#### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

- V1** - Spații verzi publice cu acces nelimitat : - conform Registrul Spațiilor Verzi din municipiul Piatra Neamt aprobat prin HCL 371/2012, actualizat in 2015 si 2018.
- V1a** - Parcuri, grădini, scuaruri publice și fâșii plantate publice;
- V1b** –Amenajări sportive publice
- V2** - Spații verzi publice, cu acces limitat de folosință specializată:
- V2a** - Grădini Zoologice;
- V3** - Spații verzi cu amenajari cultural sportive:
- V3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement la nivel municipal;
- V3b** - Complexe și baze sportive;
- V4** - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede;
- V5** – Spații verzi de protecție sanitara;
- V6** – Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică;
- V7** – Parcuri de agrement:
- V7a** - parcuri și plantații situate in zonele fosilifere protejate
- V7b** – parcuri și plantații în afara zonei protejate
- V8** - pârtii de sky și amenajări sportive în cadrul plantațiilor forestiere.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.-uri.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

În acest sens se pot face studii de fundamentare al peisajului natural antropic și cultural ca nivel macro și mezzo, studii de amenajarea peisagistică, studii dendro-floricole, studii de gestionare a spațiilor exterioare publice care să integreze această categorie de spații.

Dominanta zonei este funcțiunea ecologica (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului), funcțiunea de agrement și recreere (sport, distracții, jocul, odihna în aer liber, promenada).

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE** conform Legii nr.88/2014 privind modificarea și completarea Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – art.18 alin.(5),(6),(7) exceptii

- V1a** - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
  - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
  - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
  - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),

- alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

**V1b** - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

**V1c** - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat protejat sau modificarea proiectului inițial;

**V2a** - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

**V3a, V3b** - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

**V4, V5, V6, V7, V8** - conform legilor și normelor în vigoare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**V1c** - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**V1 - V8** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

**V1, V2, V3** - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

**V1c** - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

**V5** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

**V6** - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor stabilite prin regulament (subzona B2).

**V1 - V8** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

**V1a** - Se conservă structura cadastrală existentă conform Registrul Spațiilor Verzi din municipiul Piatra Neamț aprobat prin HCL 371/2012, actualizat în 2015 și 2018.

**V1b - V8** – nu este cazul.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**V1 - V8** – nu este cazul.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**V1 - V8** – nu este cazul.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**V1 - V8** – nu este cazul.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**V1a** - se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Se admit modificări ale tramei în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

**V1b, V2a, V3, V4, V6, V7** - se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de dalaj ) care vor fi tratate ca alei principale care vor fi integrate în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

**V5** - nu este cazul

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

**V1 - V8** - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- locurile de parcare se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

**V4, V5, V6, V7** - este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**V2** – înălțimea dotarilor din parcul zoo vor fi numai pe parter cu H.max **3,0 m** la strasina și 5,0m la coama

**V3** - în bazele de agrement, complexe și baze sportive, construcțiile nu vor depăși un H.max de 15,0 m.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

**V1 - V8** - conform studiilor peisagistice de specialitate în vederea adecvării arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**V1, V2, V3, V7** - extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice se va face în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- se va da o atenție deosebită iluminatului public.

- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

**V4** - se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**V5, V6** - zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

- în cazul în care accesul public este permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

**V7, V8** - se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

- V8** - echiparea subzonei se va face în concordanță cu legislația silvică și cu avizele Direcției Silvice și ale Agenției Naționale pentru Aree Protejate .
- V1 - V8** - în zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE MOBILIER URBAN ȘI ELEMENTE DE FOR PUBLIC

- V1 – V8** – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,2 m** înălțime.
  - din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget se vor utiliza specii locale de arbuști, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** și **V2**.
- V4** - se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei.
  - se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
  - în zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.
  - eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- V5** - se vor constitui zone de protecție sanitară plantate, în jurul cimitirelor existente, pe o distanță de 50 m indiferent de tipul de proprietate al terenului, fără a se mai permite construcția de locuințe în perimetrul zonei.
- V7, V8** - intervenții importante asupra acestora se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general – pădure de agrement;
- suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
  - suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- V2, V3** - în intravilan împrejuririle vor fi transparente de **1,8 m** înălțime din care un soclu opac de **0,6 m** dublate de gard viu;
- V1a** – spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,6 m** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,5 m** terenul va fi coborât cu minim **0,1 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedicarea poluării cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
- V7, V8** - nu sunt admise împrejuriri, indiferent de structura de proprietate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

---

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**V1, V2, V4** - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (**V1c**).

**V3** - POT cu construcții, circulații, platforme = minim **30 %**

**V5, V6, V8** - fără obiect.

**V7** - vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de destinatie si gradul de confort **POT** minim = **30%**;

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**V1, V2, V4** - **CUT** maxim **0,2** (mp. ADC/ mp teren), cu excepția spațiilor plantate protejate; (**V1c**) care se mențin conform proiectului inițial.

**V3** - **CUT** maxim = **0,35** (mp.ADC/ mp teren) sau conform normelor specifice în vigoare;

**V5, V6, V8** – fără obiect.

**V7** - **CUT** maxim = **0,30** (mp. ADC/ mp teren) ;

## ZONA TRANSPORTURILOR

### T - ZONA TRANSPORTURILOR

(PUG 1998 fost C)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate, constituind o carte de vizita pentru municipiu, va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru intreg traseul căilor de acces în municipiu.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca în sectoarele în care această distanță este sub **15 m** să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol pe baza unor studii de specialitate.

Funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și feroviară compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară din intravilan și transportul pe cablu.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

**T1** - Subzona transporturilor rutiere:

**T1a** - Unitati de transporturi izolate;

**T2** - Subzona transporturilor pe cale ferată;

**T3** – Subzona transportului pe cablu

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**T1** – căi publice de circulație existente și propuse:

**T1a** - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu pentru transportul de călători și marfa, precum și serviciile anexe aferente (parcaje și garaje).

- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;

- refugii și treceri pentru pietoni;

- rampe pentru persoanele cu dizabilități;

- zone verzi mediane, laterale și scuaruri intermediare.

**T2** - gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;

- lucrări de terasamente și plantatii necesare ameliorării aspectului peisagistic;

**T3** - telegondolă, telecabină, telescaun.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

**T1, T2, T3** - conform studiilor de specialitate.

**T1** - în zona centrală cu construcții protejate remodelarea strădala, schimbarea profilului existent, a fluxurilor de circulație se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț - Comisia Zonală pentru monumente istorice, cu excepția lucrărilor de întreținere și îmbunătățirea îmbracamintii asfaltice, a bordurilor și trotuarelor, rampelor pentru persoanelor cu dizabilități.

- accesul la un drum public de la obiectivele nou proiectate, cu excepția locuințelor individuale, se va aviza de către Poliția Rutieră și Comisia de fluidizarea circulației de la nivelul municipiului.

- În zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG, drumurile existente de exploatare se vor configura ca strazi de acces la lotizarile propuse, conform HGR 525/1996 republicat/actualizat – Regulamentul General de Urbanism, anexa 4. Reglementarea regimului juridic al terenului necesar realizării strazii se va face de comun acord cu proprietarii terenurilor sau prin expropriere pentru utilitate publică conform legii. În cazul cedării terenului de către proprietari pentru realizarea drumului, municipiul poate acorda următoarele facilități, după caz:
  - teren în compensare din proprietatea municipiului aflat în vecinătatea proprietății (dacă este posibil) sau în altă locație dacă suprafața de teren cedată este mai mare de 250 mp;
  - despăgubirea la justă valoare a terenului cedat pentru utilitate publică, cu obligația proprietarilor de a extinde rețele de utilități pe terenul respectiv;
  - dublarea indicatorilor urbanistici pe lotul ramas după cedare (POT, CUT, regim de înălțime);
  - va realiza strada (asfaltare cale rutieră, trotuare, iluminat public) și întreținerea acesteia.
- În cazul în care nu se vor realiza drumuri de acces la loturile propuse, conform normativelor în vigoare, nu se va emite autorizația de construire.

**T1a** - incintele unităților de transport și garajele publice vor respecta măsurile și normele admise de poluare și PSI de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

**T2** - intervențiile de orice fel se vor face numai cu avizul SNCFR.

- în zona de protecție a clădirilor monumente de arhitectură „Gara Piatra Neamt și remiza de locomotive” se va obține și avizul Direcției Județene de Cultură Neamt.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

**T1, T2, T3** – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

##### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

**T1a, T2** - pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de **400,0** mp, cu un front la stradă de minim **15,0** m.

**T3** - conform studiilor de specialitate.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

**T1a, T2** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament, în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **3,0** m în cazul fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.

**T1a, T2** - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,00** metri pe străzile de categoria II și de minim **8,0** m pe străzile de categoria III.

**T3** - conform studiilor de specialitate.

##### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**T1a, T2** - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** m;

**T3** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

**T1a, T2** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

**T1a, T2** – pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 m**;  
distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

**T3** - conform studiilor de specialitate.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

**T1a, T2** - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulație publica;

**T3** - conform studiilor de specialitate

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**T1a, T2** - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**T1a, T2** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

**T3** - conform specificațiilor tehnice ale producătorului.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**T1a, T2** - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;

**T1a** – în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale se vor lua măsuri care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

**T3** - conform specificațiilor tehnice ale producătorului.

## ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

**T1a, T2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**T1a, T2** – în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii Municipiului, fiind “porțile” reprezentative de intrare;

**T1a, T2** - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; se interzic depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,0 mp**.

**T3** - conform specificatiilor tehnice ale producatorului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**T1a, T2** - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m.**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se vor dubla spre interior la **2,5 m** distanta cu un al doilea gard transparent sau de opacitatea necesară de **2,0 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- porțile de intrare în incinte vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice de intrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun.

**T2** – terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de **15,0 m** se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4,0 m** înălțime.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**T1, T2** - POT maxim - %

| Zona construibilă                                                                                                                                                                                                                    | Nr. niveluri                      | POT max. % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| <b>T2</b> - incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)                                                                                                                                                             | conform studiilor de specialitate |            |
| <b>T1a, T2</b> Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri                                                                                                                                                            | 1, 2 și 3                         | <b>70</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                      | 4 și 5                            | <b>50</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                      | 6 și peste                        | <b>50</b>  |
| <b>T1a, T2</b> Incinte tehnice în zone industriale                                                                                                                                                                                   | -                                 | <b>80</b>  |
| <b>T1a, T2</b> Birouri                                                                                                                                                                                                               | 1, 2 și 3                         | <b>70</b>  |
| <b>T1a, T2</b> Birouri - cu condiția ca să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (P+1 <sup>E</sup> ) (8 metri). | 4 și 5                            | <b>70</b>  |
|                                                                                                                                                                                                                                      | 6 și peste                        | <b>70</b>  |

**T3** - conform specificatiilor tehnice ale producatorului.

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**T1 + T2**– C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc / mp. teren.

| Zona construibilă                                                                                | nr niveluri                       | CUT        | CUT<br>- volumetric |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| <b>T2</b> - Incinte principale ale transporturilor aeriene și pe cale ferată (aeroporturi, gări) | conform studiilor de specialitate |            |                     |
| <b>T1a + T2</b> - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri                     | 1                                 | <b>1,0</b> |                     |
|                                                                                                  | 2                                 | <b>1,6</b> |                     |
|                                                                                                  | 3                                 | <b>2,0</b> |                     |
|                                                                                                  | 4 si 5                            | <b>2,4</b> |                     |
|                                                                                                  | 6 si peste                        | <b>2,4</b> |                     |
| <b>T1a + T2</b> - Incinte tehnice în zone industriale                                            | -                                 | -          | <b>1,2</b>          |
| <b>T1a + T2</b> - birouri                                                                        | 1                                 | <b>1,0</b> |                     |
|                                                                                                  | 2                                 | <b>1,6</b> |                     |
|                                                                                                  | 3                                 | <b>2,0</b> |                     |
|                                                                                                  | 4 si 5                            | <b>2,2</b> |                     |
|                                                                                                  | 6 si peste                        | <b>2,4</b> |                     |

**T3** - conform specificatiilor tehnice ale producatorului.

## ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

### G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

(PUG 1998 fost GC)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

**G1a** – subzona aferenta depozitului ecologic de deseuri menajere;

**G1b** – puncte de colectare selectiva a deeurilor

**G1c** – subzona statiei de epurare;

**G2** - subzona cimitirelor:

Funcțiunea dominantă a zonei este gospodărirea localității, amenajări și construcții pentru cimitire, stația de epurare municipală și rampa ecologică de depozitare a deeurilor menajere.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**G1a** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală – depozit ecologic:

- depozite deseuri menajere cu sisteme de depozitare selectivă;
- stație de incinerare a deeurilor;
- depozite de valorificarea deeurilor industriale, electrice, electronice și electrocasnice;
- birouri autonome;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție.

**G1b** – amplasarea și organizarea sistemului de salubritate:

- gospodăriile individuale și locuințele colective vor avea amenajări pentru colectarea deeurilor menajere (europubele, tomberoane sau saci de plastic);
- în zona locuințelor colective, se vor asigura platforme gospodărești de colectare selectivă și recipiente de sortare (menajer, metal, hartie, sticlă, textile, plastic etc) conform normelor în vigoare;
- amplasarea punctelor de colectare a gunoierului se va face astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural urbanistic al zonei să nu fie afectat;

**G1c** - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

- instalații tehnice pentru epurarea apelor menajere uzate;
- clădiri de birouri, laboratoare, anexe tehnice, garaje;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- spații verzi cu caracter de plantații de protecție.

**G2** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.
- organizarea sistemului de salubritate se va face funcție de destinația clădirilor aflate în zona, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse, ținând seama de zonele puternic producătoare de deseuri menajere, industriale și deseuri periculoase ( spitale, cantine, piețe agro-alimentare), cu respectarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - se permit extinderi ale stației de epurare și a rampelor de depozitare municipale cu condiția respectării normelor de igienă și impact asupra sănătății populației și a normelor de protecția mediului în vigoare.
- G2** - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de **50,0 m** pentru cele existente și de **100,0 m** pentru cimitirele noi; cf. *Legea 102/2014*
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim **7,5**) - **8,00 mp** teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit. ( zona plantată liberă de **3,0 m** între morminte și gardul cimitirului)
  - se va asigura obligatoriu sursa de apă utilizabilă, grupuri sanitare și spațiu amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

- G1** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- interzicerea depozitării intamplatoare a deșeurilor, indiferent de natura lor, în zona spațiilor verzi, în zonele construite protejate, zone rezidențiale, de-a lungul apelor și în păduri, etc.
  - interzicerea creșterii animalelor de talie medie și mari în scopul sacrificării, în zonele rezidențiale pentru evitarea producerii de gunoi animalier, poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urbane.
- G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

- G1** - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400,0 mp** și un front la stradă de minim **15,0 m**.
- G2** - pentru un cimitir nou suprafața alocată va fi de minim **10 ha**, din care se va asigura o zonă de protecție de 100m față de zonele rezidențiale.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- G1** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0 m** în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,0 m** pe străzile de categoria a II-a și de minim **8,0 m** pe străzile de categoria III.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- G1** - distanța minima între clădiri va fi de **6,0 m** sau conform normelor tehnice specifice;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție sanitară și intervenții la incendii și alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- G1, G2** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

- G1** - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
  - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0 m** cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- G2** - nu este cazul.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;
- G2** - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
- se va asigura un punct sanitar;
  - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
  - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- G1** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **0,6 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,0 mp.**;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- G1** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **1,8 m** din care un soclu de **0,4 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se vor dubla spre interior la **1,8 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **1,8 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- G2** - împrejuririle spre stradă vor fi de preferință transparente sau semitransparente din fier forjat, plase profilate, sarma cu soclu beton de 40cm și semiopace sau opace între proprietăți fiind tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii și având înălțimi de maxim **1,8 m**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală al accesului.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

---

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- G1** - POT maxim = **50%**
- G2** - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7,5 – 10,0 mp** din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5,0 %** plantații și **1,0 %** construcții.

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

- G1** - CUT = **1,8** (mp ADC / mp.teren)
- G2** - CUT = **0,15** (mp ADC / mp.teren)
-

## ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

(PUG 1998 fost S)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă activitățile cu profil special;  
Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință;

**S** – subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**S** - În zona cu destinație specială se pot amplasa construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevăzute la art. 43 lit. a), respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

- construcții, amenajări, echipamente pentru activități cu profil special;
- locuințe de serviciu.

**Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.**

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**S** – autorizarea construcțiilor cu caracter special, se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și Ministerului Culturii și Identității Naționale, după caz, în condițiile legii;

##### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

**S** - Din considerente urbanistice, unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,0 m** și minim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m**, dublat spre interior la circa **2,5 m** de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

- între proprietăți se acceptă garduri opace pentru evitarea intruziunii și protecția proprietății;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria a II-a și cele care au transport în comun;

##### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**S - POT maxim = 50 %.**

##### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**S - CUT maxim 1,80** (mp ADC / mp.teren)

## ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

### R - SUBZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

(PUG 1998 fost TE)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține construcții și instalații aferente echipării tehnice majore, amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipale.

Funcțiunea dominantă a zonei o constituie rețelele edilitare.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE COMPLEMENTARE ZONEI

**R** - construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;

- sedii de institutii care coordoneaza activitatea in domeniu, laboratoare, spatii depozitare, garaje utilaje proprii etc.
- spatii verzi cu caracter de plantatii de protectie;
- accese pietonale, carosabile, parcaje pentru constructiile aferente.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**R** - se vor respecta normativele tehnice specifice;

- in zonele dealul Cozla (R6) si dealul Pietricica (R9) la amplasarea construtiilor (extinderi sau noi) ca si la efectuarea amenajarilor aferente, a perdelor de protectie se va tine seama de reglementarile ariilor naturale protejate si se vor obtine avizele corespunzatoare conform R.G.U.
- in zona lacului Batca Doamnei (R16) se vor institui masuri de protectie spre statia de captare si tratare a apei potabile precum si a lacului protejat ROSPA 0125 Natura 2000.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- R** - pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte sau în care se produc aglomerări de populație se interzic orice activități care prezinta risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- se interzice emiterea de autorizatii de construire, de orice fel, in zonele de protectie sanitara a instalatiilor echipamentelor tehnice majore, cu exceptia celor admise.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

##### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**R** - se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;

- pentru noi incinte se vor gasi localizări în zona de tip A - industrială;
- pentru noi birouri sunt admise localizări în zonele CA, CB, M și în noii poli urbani, suprafața minimă a parcelei construibile fiind de **400,0 mp**.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- R** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim **3,0 m** în cazul în care fronturile dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,0 m** pe străzile de categoria II și de minim **8,0 m** pe străzile de categoria III.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- R** - distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0 m**.
- în cazul amplasării în vecinătatea cailor ferate se va obține avizul SNCFR și se va respecta distanța zonei de siguranță de minim **20,0 m** din axul cai ferate.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- R** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0 m**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- R** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura în incinta accese pietonale, auto și parcaje pentru funcțiunile aferente.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.**

- R** - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice prin retragerea porții de acces;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40 %** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- R** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- R** - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- R** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- R** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate și utilizate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40 %**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - în dreptul fațadei parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de **1,2 m** și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **200,0 mp.**

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- R** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,8 m** din care un soclu opac de **0,4 m** și vor fi dublate cu gard viu;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se va dubla împrejmuirea spre interior la **2,5 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **1,8 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
  - pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**R** - POT maxim - %;

| Zona construibilă                                                                                                                                                                                                      | Nr. niveluri | POT maxim % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri                                                                                                                                                             | 1, 2 și 3    | <b>70</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                        | 4 și 5       | <b>50</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                        | 6 și peste   | <b>50</b>   |
| Incinte tehnice în zone industriale                                                                                                                                                                                    | -            | <b>80</b>   |
| Birouri                                                                                                                                                                                                                | 1, 2 și 3    | <b>70</b>   |
| Birouri - cu condiția ca să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament, iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (P+1 <sup>E</sup> ) (8 metri). | 4 și 5       | <b>70</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                        | 6 și peste   | <b>70</b>   |

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**R** - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

| Zona construibilă                                          | nr niveluri | CUT        | CUT<br>- volumetric - |
|------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----------------------|
| Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri | 1           | <b>1,0</b> |                       |
|                                                            | 2           | <b>1,6</b> |                       |
|                                                            | 3           | <b>2,0</b> |                       |
|                                                            | 4 și 5      | <b>2,4</b> |                       |
|                                                            | 6 și peste  | <b>2,4</b> |                       |
| Incinte tehnice în zone industriale                        | -           | -          | <b>9</b>              |
| Birouri                                                    | 1           | <b>1,0</b> |                       |
|                                                            | 2           | <b>1,6</b> |                       |
|                                                            | 3           | <b>2,0</b> |                       |
|                                                            | 4 și 5      | <b>2,2</b> |                       |
|                                                            | 6 și peste  | <b>2,4</b> |                       |

## II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Pentru protejarea posibilităților de dezvoltare a Municipiului, în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și Intercomunitar vor fi luate în considerare următoarele necesități de ocupare și utilizare a terenului din jurul teritoriului administrativ - intravilan al Municipiului Piatra Neamț:

**Ex. 1** – Locul fosilifer Pietricica;

**Ex. 2** – Locul fosilifer Cernegura;

**Ex. 3** – Rezervația floristică Dealul Vulpilor - Boțoaia (Ochiul de Ștefă);

**Ex. 4** - Rezervația arheologică Valea Cireșului.

### RESTRICTII PROVIZORII

**EX 1,2,3,4** - în ariile naturale protejate se interzice în mod provizoriu realizarea oricăror construcții definitive, până la aprobarea planurilor de management ale custozilor ariilor, avizul Agenției Naționale pentru Arii Protejate, elaborarea studiilor de specialitate, de cercetare specifică, de impact asupra faunei și florei, săpături arheologice, etc.;

- excepție de la interzicerea scoaterii definitive sau temporare a pajistilor din circuitul agricol din extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică și pentru amenajările de interes public local aprobate prin hotărâre a consiliului local în condițiile recuperării din terenurile neproductive a unei suprafețe egale cu cea afectată, înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice, lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 cu modificările și completările ulterioare, lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale. \*\*)

- pe terenurile cu destinație forestieră (padure), în mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, al Ministerului Agriculturii, al Ministerului Turismului și al administratorului domeniului, după caz al custodelui pentru ariile protejate.

### UTILIZARI INTERZISE

**EX 1,2,3,4** - Se interzice introducerea în intravilan a pajistilor existente și scoaterea lor definitivă sau temporară din circuitul agricol.

- este interzisă întocmirea de documentații de urbanism și autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră.

## ANEXA 1

## DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ

În prezentul Regulament Local de Urbanism în afara termenilor precizați prin “Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, au fost utilizați și alți termeni având următorul înțeles:

- ACTIVITATI TERTIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională – Comisia Națională de Statistică, 1992.
- CENTRU DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate - dar nu peste P+6<sup>E</sup> conform celor mai recente studii de marketing -) servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poșta și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații economice, patronale și profesionale, loisir și sport în spații acoperite, mici activități productive specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță pentru impozitare etc.), străzi și pietonete pentru loisir urban, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia nici funcțional, nici ca indici POT și CUT. Centrele de afaceri sunt totodată privite ca principală concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.
- COMERT EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea marfurilor către comercianții detaiști.
- COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intra marfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 și 100 angajați;
  - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
- SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- POLI URBANI / TERTIARI = grupări complexe de activități predominant din sectorul terțiar care au rol strategic în dezvoltarea localității, se situează în locuri privilegiate ca sit și ca accesibilitate atât din exteriorul localității cât și din zona

centrala si compenseaza lipsa spatiilor din centrul de afaceri. Activitatile specifice polilor de dezvoltare sunt:

- servicii manageriale, tehnice, profesionale (specializate pentru intreprinderi), financiar-bancare, de asigurari care sunt dispuse in cladiri specializate de birouri, in general inalte;
  - servicii si institutii publice care nu au legaturi directe cu publicul si care fac parte din "industria tertiarului" de culegere, prelucrare, stocare si difuzare a informatiei prin mijloace moderne de telecomunicatii ( birouri teritoriale pentru impozite etc);
  - servicii profesionale (pentru persoane fizice si juridice), recomandabil a fi amplasate peste spatii comerciale sau in cladiri de maxim P+3<sup>E</sup>;
  - unitati de cercetare-dezvoltare;
  - centre de formare si perfectionare;
  - unitati productive cu tehnologii de varf, nepoluante si fara transporturi grele;
  - unitati productive mici manufacturiere pentru produse necesare altor unitati si persoanelor care se afla in cuprinsul polului tertiar;
  - comert, servicii, restaurante, recreere pentru salariati si clienti;
  - depozite comerciale si expozitii cu vanzare numai pentru marfuri aflate in campanii promotionale si marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul personal;
  - hoteluri pentru afaceri;
  - locuinte cu partiu special, inchiriate de catre firme pe termen lung sau care includ spatii pentru profesii libere;
  - mari parcaje multietajate.
- VIABILIZARE TERENURI = echiparea terenului cu dotari tehnico-edilitare, drumuri si cai de acces, precum si lucrari de sistematizare pe verticala pentru indeplinirea conditiilor necesare asigurarii conditiilor de locuit si amplasarii de constructii de locuinte.
-

**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul” cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară completată prin Legea nr.150/2015;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată,
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr.215/2001 republicată privind administrația publică locală;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viață al populației nr. 119/2014
- Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor” ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea „Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice”;
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – Indicativ G.M.- 007- 2000;
- Ordinul nr.62/N/19.0/288/1955/1988 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Legea nr. 564 / 2001 pentru aprobare Ordonanței Guvernului nr. 47 / 2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 241/2003 privind modificarea anexei la Legea nr.213 / 1998 proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33 /1994 privind exproprietatea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.185/2013 modificată și completată prin Legea nr.154/2017 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Legea nr.86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991;

- OUG nr.34/2013 privind organizarea , administrarea si exploatarea pajistilor permanente;
  - Ordinul nr.6/139/2003 privind masuri pentru respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului in scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean;
  - Ordinul nr. 1184/RT/201/NN/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism – Ind. GM 008-2000” .
  - Ordinul nr.214/RT/16/NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului (extras);
  - Hotărârea Guvernului nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
  - Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice pentru construcții în domeniul turismului;
  - Planul de Amenajare a Teritoriului National – secțiunile I-IV;
  - “Carta Verde” privind politica de dezvoltare regională în Romania, elaborată de Guvernul Romaniei si Comisia Europeana
-

**ANEXA NR. 3**

Regulamentul local de urbanism

**NECESARUL DE PARCAJE**

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
| <b>Locuințe</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
| Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale):                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | – conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR. |                                                |
| Locuințe colective (multifamiliale):                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | – 1 loc de parcare / apartament                         | pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | – 2 locuri de parcare / apartament,                     | pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp |
| Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
| <b>Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | pentru funcțiuni fără acces public                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 loc de parcare                                        | la 80 mp AU                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații                                                                                                                                                                                                          | 1 loc de parcare                                        | la 40 mp AU                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU                                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |                                                |
| <b>Funcțiuni terțiare</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                         |                                                |
| Comerț en detail:                                                                                                                                                                                                                                      | pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale),                                                                                                                                                        | 1 loc de parcare                                        | la 35 mp suprafață de vânzare                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | minimum 2 locuri de parcare                             |                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                        | pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă,desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc) | 1 loc de parcare                                        | la 50 mp suprafață de vânzare                  |

|                                                                                                                        |                                                                                                             |                       |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Alimentație publică:                                                                                                   | clienți                                                                                                     | 1 loc de parcare      | la 20 locuri la masă                       |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
| Servicii cu acces public:                                                                                              | destinată accesului public                                                                                  | 1 loc de parcare      | la 35 mp AU                                |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
| Servicii profesionale:                                                                                                 | destinată accesului public                                                                                  | 1 loc de parcare      | la 35 mp AU                                |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
| Servicii manufacturiere:                                                                                               |                                                                                                             | 1 loc de parcare      | la 50 mp AU                                |
| Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc | clienți                                                                                                     | 1 loc de parcare      | la 15 mp AU de vânzare / de primire public |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU                                                                |                       |                                            |
| Funcțiuni de cult                                                                                                      |                                                                                                             |                       |                                            |
| Biserici:                                                                                                              | pentru biserici fără arondare parohială                                                                     | 1 loc de parcare      | la 20 de locuri                            |
|                                                                                                                        | Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare                                              |                       |                                            |
| Alte funcțiuni de cult:                                                                                                | numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare |                       |                                            |
| Funcțiuni de cultură                                                                                                   |                                                                                                             |                       |                                            |
| Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:                                                               | destinată activității de bază                                                                               | 1 loc de parcare      | la 50 mp AU                                |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază                            |                       |                                            |
| Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:                    |                                                                                                             | 1 loc de parcare      | la 10 locuri în sală                       |
|                                                                                                                        | pentru personal                                                                                             | plus 1 loc de parcare | la 15 persoane                             |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** 1 loc la 15 locuri în sală                                                       |                       |                                            |
| Funcțiuni de învățământ și cercetare                                                                                   |                                                                                                             |                       |                                            |
| Învățământ preuniversitar:                                                                                             | profesori/personal                                                                                          | 1 loc de parcare      | la 200 mp AU                               |
|                                                                                                                        |                                                                                                             | minimum două          |                                            |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 – 20 mp AU, funcție de specificul instituției                     |                       |                                            |
| Funcțiuni de sănătate și asistență socială                                                                             |                                                                                                             |                       |                                            |
| Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:                                                                           |                                                                                                             | 1 loc de parcare      | la 80 mp AU                                |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 100 mp AU                                                             |                       |                                            |
| Policlinici:                                                                                                           |                                                                                                             | 1 loc de parcare      | la 35 mp AU                                |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 35 mp AU                                                              |                       |                                            |
| Asistență socială, cabinete medicale individuale:                                                                      | doctori /personal / pacienți                                                                                | 1 loc de parcare      | la 200 mp AU                               |
|                                                                                                                        |                                                                                                             | minimum două          |                                            |
|                                                                                                                        | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp AU                                                             |                       |                                            |

| Funcțiuni sportive                                |                                                                                                |                                                                                    |                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Terenuri de sport fără public (tribune):          |                                                                                                | 1 loc de parcare                                                                   | la 250 mp teren de sport   |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport                                    |                                                                                    |                            |
| Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: | pentru public                                                                                  | 1 loc de parcare                                                                   | la 250 mp teren de sport   |
|                                                   |                                                                                                | plus 1 loc de parcare                                                              | la 15 locuri pentru public |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public |                                                                                    |                            |
| Săli de sport fără public (tribune):              | pentru participanți                                                                            | 1 loc de parcare                                                                   | la 250 mp teren de sport   |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport                                    |                                                                                    |                            |
| Săli de sport cu public (tribune):                | pentru public                                                                                  | 1 loc de parcare                                                                   | la 250 mp teren de sport   |
|                                                   |                                                                                                | plus 1 loc de parcare                                                              | la 15 locuri pentru public |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public |                                                                                    |                            |
| Ștranduri:                                        | pentru clienți                                                                                 | 1 loc de parcare                                                                   | la 200 mp de teren         |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 200 mp de teren                                          |                                                                                    |                            |
| Piscine acoperite fără public (tribune):          | pentru clienți                                                                                 | 1 loc de parcare                                                                   | la 50 mp luciu de apă      |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp luciu de apă                                       |                                                                                    |                            |
| Piscine acoperite cu public (tribune):            | pentru public                                                                                  | 1 loc de parcare                                                                   | la 50 mp luciu de apă      |
|                                                   |                                                                                                | plus 1 loc de parcare                                                              | la 15 locuri pentru public |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 50 mp luciu de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public    |                                                                                    |                            |
| Bowling, popicărie:                               | pentru clienți                                                                                 | 1 loc de parcare                                                                   | pentru fiecare pistă       |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc pentru fiecare pistă                                        |                                                                                    |                            |
|                                                   |                                                                                                |                                                                                    |                            |
| Hotel:                                            | *****                                                                                          | nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   | ****                                                                                           | nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   | *** ** *                                                                                       | nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere                                           |                            |
| Hotel de apartamente                              | *****                                                                                          | nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   | **** ** *                                                                                      | nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   | **                                                                                             | nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere                                           |                            |
| Motel:                                            | *** ** *                                                                                       | nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere                                          |                            |
| Hostel, youth hostel:                             | *** ** *                                                                                       | nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere                                           |                            |
| Vile turistice, pensiuni turistice:               | ***** ** ** *                                                                                  | nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   | ** *                                                                                           | nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere                                           |                            |
|                                                   |                                                                                                |                                                                                    |                            |
| Funcțiuni industriale                             |                                                                                                |                                                                                    |                            |
|                                                   | pentru personal:                                                                               | 1 loc de parcare                                                                   | la 80 mp AU                |
|                                                   | parcare pentru biciclete** – 1 loc la 80 mp AU                                                 |                                                                                    |                            |
|                                                   | pentru vehiculele aferente activității economice                                               | 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia |                            |

|                                                                                                          |                                                        |                                                                                      |                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public</b>                                            |                                                        |                                                                                      |                                                                            |
|                                                                                                          |                                                        | Capacitățile se vor stabili prin studii de specialitate                              |                                                                            |
| <b>Funcțiuni de gospodărire comunală, Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare</b>                 |                                                        |                                                                                      |                                                                            |
|                                                                                                          | pentru personal:                                       | 1 loc de parcare                                                                     | la 160 mp AU                                                               |
|                                                                                                          | pentru vehiculele<br>aferente activității<br>economice | 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul,<br>dimesionat conform specificului acestuia |                                                                            |
| <b>Altele</b>                                                                                            |                                                        |                                                                                      |                                                                            |
| In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități: |                                                        |                                                                                      |                                                                            |
|                                                                                                          | până la 20 de locuri<br>de parcare obișnuite           | minim 1 loc                                                                          |                                                                            |
|                                                                                                          | până la 50 de locuri<br>de parcare obișnuite           | minim 2 locuri                                                                       |                                                                            |
|                                                                                                          | până la 100 de<br>locuri de parcare<br>obișnuite       | minim 4 locuri                                                                       |                                                                            |
|                                                                                                          | până la 200 de<br>locuri de parcare<br>obișnuite       | minim 6 locuri                                                                       |                                                                            |
|                                                                                                          | la peste 200 de<br>locuri de parcare<br>obișnuite      | minim 6 locuri<br>Plus cate 1 loc                                                    | la fiecare 100 de<br>locuri peste 200 de<br>locuri de parcare<br>obisnuite |

\* Dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

\*\* Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250cm

AU – aria utilă a clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni