

SINTEZA MODIFICĂRILOR PROPUSE PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.G. municipiul Piatra Neamț

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

CAP. 4

Punctul 4.2. va avea următorul conținut:

Se pot face derogări de la prevederile prezentului regulament numai prin documentații de urbanism tip P.U.Z., pentru următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- schimbarea funcțiunii zonei. Se menține funcțiunea dacă este preexistentă;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, pentru obiective cu destinații semnificative pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a municipiului.
- zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție.

Punctul 4.3. va avea următorul conținut:

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora, cu avizul

Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului (CTUAT) a municipiului, al Comisiei de Urbanism din cadrul Consiliului Local al Municipiului precum și în cazul zonelor protejate, cu cel al Ministerului Culturii și aprobate prin Hotărâri ale Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț.

CAP. 5

Punctul 5.6. se va citi "R" în loc de "RN".

CAP. 6

Punctul 6.8. Se renunță la ultimul paragraf.

Punctul 6.11. Se completează cu "... și stațiilor de monitorizare a calității aerului"...

Se introduce **Punctul 6.12.** cu următorul conținut:

În zona platou Căprioara (P,R/9,10) au fost identificate două noi situri arheologice care necesită instituirea unei zone de protecție, pentru orice investiție fiind necesară obținerea avizului D.J.C. Neamț.

CAP. 8

Punctul 8.6. va avea următorul conținut:

Limitele unităților teritoriale de referință și cele de folosință precum și cele de protecție a monumentelor reprezentate convențional în planșa de reglementări, se vor citi în detaliu la limita conturului proprietății înscrise în Cartea funciară la adresa poștală din aceasta.

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

Articolul 14 de la toate zonele funcționale va avea următorul conținut:

Conform Legii nr.185/2013 modificată și completată și a Regulamentului local privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în municipiul Piatra Neamț.

ZONA CENTRALĂ

SUBZONA CP

GENERALITĂȚI

Aliniatul 3 va avea următorul conținut: Până la elaborarea P.U.Z. - zona centrală se vor putea emite autorizații de construire cu respectarea strictă a prevederilor P.U.G. și R.L.U. pe această zonă.

SECȚIUNEA I

Articolul 1

Se completează **utilizările admise** cu următorul paragraf:

- se admit instituții de învățământ, asistență socială, sănătate și culturale existente sau propuse (creșe, grădinițe, școli, dispensare, cabinete medicale, muzee, teatre, cinematografe, galerii de artă, expoziții, s.a.), care se pot menține neschimbate sau se admit funcțiuni noi care corespund cerințelor actuale.

CAP. 5

Se completează cu **aliniatul 5.14** cu următorul conținut:

Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice la o distanță mai mică de 50 m față de instituțiile de învățământ.

SECȚIUNEA II

Articolul 4

Se va renunța la aliniatul 1.

Articolul 10

Înălțimea maximă se va referi numai la coamă.

SECȚIUNEA III

Articolul 17

CUT maxim 1,2.

SUBZONA CA

GENERALITĂȚI

Ultimul paragraf va avea următorul conținut:

Până la elaborarea P.U.Z. - zona centrală se vor putea emite autorizații de construire cu respectarea strictă a prevederilor P.U.G. și R.L.U. pe această zonă.

SECȚIUNEA II

Articolul 4 va avea următorul conținut:

- CA1, CA2** - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,0 m 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).

Articolul 5 va avea următorul conținut:

- CA1, CA2** - În cazul zonelor existente, construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
 - pentru amplasarea clădirilor care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor păstra aliniamentele existente sau se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

Articolul 6

Se va renunța la aliniatul 5.

Articolul 7 va avea următorul conținut:

CA1, CA2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele sau se va întocmi studiu de însorire.

SUBZONA CB

GENERALITĂȚI

CB1 ȘI CB2 se citesc împreună.

SECȚIUNEA I

Articolul 2

- se înlocuiește alin. 3 cu fraza: - se interzice amplasarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **50** metri de institutiile de învățământ;

SECȚIUNEA II

Articolul 4

- se renunță la primul aliniat.

Articolul 6

- la aliniatul 4 se înlocuiesc 6m cu **3m**.

SECȚIUNEA III

Articolul 17 va avea următorul conținut:

CB1/CB2 - pentru funcțiunile publice

- pentru clădiri peste 6 niveluri ($P+5^E+P+10^E$)
- pentru clădirile 3 - 6 niveluri ($P+2^E+P+5^E$)
- pentru clădirile sub 3 niveluri ($P+2^E$)

C.U.T. maxim = 6,6 (mp ADC/mp.teren);

C.U.T. maxim = 6,6 (mp ADC/mp.teren);

C.U.T. maxim = 3,0 (mp ADC/mp.teren);

C.U.T. maxim = 1,5 (mp ADC/mp teren);

ZONA MIXTĂ

SECȚIUNEA I

Articolul 2

- la aliniatul 2 se adaugă: și prin excepție construcții cu regim de înălțime mai mic de P+4;

Articolul 5

alinatul 1 se completează cu M2 și se înlocuiește cu - în cazul zonelor existente, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Se elimină aliniatele 6 și 7 – M2.

Articolul 6

- după aliniatul 6 se introduce un nou aliniat cu următorul conținut: clădirile se vor retrage față de una din limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau se poate micșora în baza unui studiu de însorire;

Articolul 17

- se modifică C.U.T. M2 la maxim 1,6.

ZONA DE LOCUIT

SUBZONA L1

SECȚIUNEA I

Articolul 2

- se adaugă două noi aliniate cu următorul conținut:

L1/L2a - se admit 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 încadrării în limitele coeficienților urbanistici reglementați.*)

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor existente în condițiile în

care orice schimbare de destinație a clădirilor nu contravine funcțiunilor învecinate și numai cu acordurile și avizele necesare conform legii;

SECȚIUNEA II

Articolul 5

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

L1 - în cazul zonelor existente, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Se elimină alineatul 4 L1a, L1b.

Articolul 10

- Se corectează alineatul 2: h maxim coamă 13,5m.

Articolul 15

- Se corectează alineatul 1: se înlocuiește minim cu **maxim**.

SECȚIUNEA III

Articolul 17 se corectează – **C.U.T. maxim** pentru înălțimi $P+2^E+M = 1,5$ (mp ADC/mp teren).

SUBZONA L2

GENERALITĂȚI

Articolul 5

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

L2 - în cazul zonelor existente, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Se elimină ultimul alineat.

Articolul 6

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

L2 - se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- Se elimină alineatele 1 și 2 L2a, L2b.

Articolul 7

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

L2 - 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 10

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

- se va menține situația existentă sau maxim 12,5m (coamă) ($P+2^E$).

- Se elimină alineatul 3.

SUBZONA L3

SECȚIUNEA I

Articolul 2

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

prin excepție se admit construcții cu regim de înălțime mai mic de P+3 cu funcțiunile enumerate mai sus, exclusiv alimentație publică tip restaurant, bar.

SECȚIUNEA II

Articolul 5

- la primul paragraf se elimină "~~în zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG~~"

Articolul 6

- la primul paragraf se elimină primul alineat;

- se elimină alineatul 5;

- se adaugă un nou alineat cu următorul conținut:

pentru existent, retragere față de una din limitele laterale min. **3,00 m**.

Articolul 10

- Se elimină paragrafele 1, 2 și 3.
- se adaugă două noi aliniate cu următorul conținut:

L3 – Înălțimea minimă admisă se stabilește funcție de regimul de înălțime acceptat în zonă și va fi H. minim = 12,5 m, echivalent unui regim de înălțime de P+2^E.

- Înălțimea maximă admisă va respecta media înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii) - clădiri înalte P+6^E - P+10^E (accente înalte) **H maxim coamă = 33,0m**. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA III

Articolul 17 va avea următorul conținut:

L3 – C.U.T. maxim pentru înălțimi max. P+3^E = **1,2** (exclusiv rezidențial)

- **C.U.T. maxim** pentru înălțimi P+5^E = **1,8** (exclusiv rezidențial)
- **C.U.T. maxim** accente (P+10-12^E) = **3,3** (exclusiv rezidențial)

L3 – C.U.T. maxim pentru înălțimi max P+3^E = **2,8** (mixt)

- **C.U.T. maxim** pentru înălțimi P+5^E = **4,2** (mixt)
- **C.U.T. maxim** accente (P+10-12^E) = **6,6** (mixt)

SUBZONA L4

SECȚIUNEA II

Articolul 6

- se adaugă un nou aliniat cu următorul conținut:
retragere față de una din limitele laterale min. **3,00 m**.

Articolul 10

- se elimină paragrafele 2 și 3.
- se adaugă un nou aliniat cu următorul conținut:

Înălțimea maximă admisă va respecta media înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii). Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI

Subzonele A1a, A1B, A1c se citesc împreună conform planșei de **Reglementări urbanistice**.

ZONA ACTIVITĂȚILOR TURISTICE

GENERALITĂȚI

B1 identic cu B2.

SECȚIUNEA I

Articolul 3

- se completează aliniatul 2 cu - și care nu respectă limita de protecție față de malul lacurilor și față de cursurile de apă.
- se elimină aliniatul 3.

Articolul 10

- se elimină aliniatul 2.

ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI

V7a și V7b identic cu V7.

ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI

T1a identic cu T1.

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI

G1a, G1b, G1c identic cu G1.

CORELARE PLANȘA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE CU SITUAȚIA DIN TEREN

- Str Fermelor - înlocuire parțială A2 cu M1a pentru zona de locuințe individuale și colective (P/14,15).
- zona Gen. N. Dascalescu dreapta până la limita cu Depozitul ecologic din L1a și L1d în L1c (U,V,W,X/17,18,19,20).
- Str. Alexandru Lăpușneanu, înlocuit L1a cu L3 (M/8).
- Intersecția Str. 1 Decembrie 1918 cu str. M. Viteazu înlocuit M2 și M2a cu M1a (L/13).
- str. Izvoare V1a înlocuit cu M1a (S/16).
- str. Valea Albă V3a se înlocuiește cu CB (M/14).
- str. Dumbravei se înlocuiește T1 cu A1 (U/18).
- În UTR 3 se citește L1a până la str. Lăcrămioarea și Humăriei (K/3,4).
- Intersecția b-dul. Gen. N. Dăscălescu cu str. D. Leonida se înlocuiește V6 cu M1b (T/16).
- Zona W/20, 21 se înlocuiește R cu A1. Zona de protecție R se poziționează în jurul stației de reglare presiune gaz din zona (W/20).
- str. Constantin Brancoveanu stânga – L2a se citește până la limitele cadastrale ale parcelelor (K/15).

Facem precizarea că nu se propun modificări pentru piesele desenate, studiile de fundamentare și orice alte studii preliminare care au stat la baza elaborării **P.U.G.** și **R.L.U.** aferent.

Arhitect Șef,
Andrei CIUBOTARU