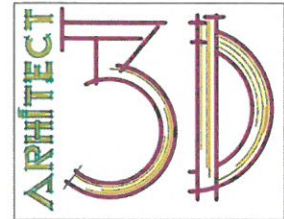




STR. LILIACULUI NR. 52  
COD POSTAL - 610090  
PIATRA NEAMT  
J27/1524/2004  
RO 16911024  
CAPITAL SOCIAL - ZOORON  
TEL/FAX - 0333/401230  
CIUREA@ARHITECT3D.RO



– Volumul 2 –

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a 3 loturi de teren din intravilanul municipiului Piatra Neamț cu numărul cadastral 54012, 54010 și 54014.

Lucrarea de față propune reglementarea noilor loturi din „**L1c (subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului.**

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

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, al ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 30 din 12.04.2021 emis de primăria municipiului Piatra Neamț.

#### 2. Baza legală a elaborării

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

- Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;





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



- Certificatul de Urbanism nr. 1050 din 14.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 42 din 17.02.2023 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1050 din 14.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț, și obținute de inițiatorul PUZ.

### 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

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

Prin prezentul PUZ se schimbă folosința terenului din „curți construcții” în „curți construcții și drum”.

#### • ***Suprafețe împădurite:***

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

#### • ***Resursele subsolului***

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

#### • ***Resursele de apă***

Amplasamentul studiat nu se află în albia minoră a unui râu sau cuveta unui lac. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

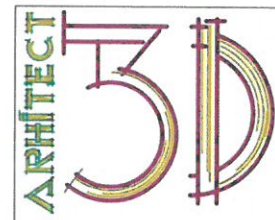
#### • ***Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate***

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





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



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

#### • **Zonele construite protejate**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

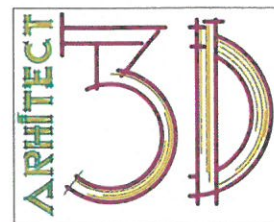
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.





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



- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zona funcțională „L1c”.**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.
- În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- Clădirile vor fi la minim 10 m față de axul străzii Dragos Voda.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale pe fiecare parcela:
  - 5.00 m față de limita de proprietate de la drumul de acces și 2m fata la limitele posterioare.
- Respectarea Codului Civil privind amplasarea fata de limitele proprietatii (masurata de la limita balcoanelor / ferestrelor cu servitute de privire)
  - Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizație de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative menționate mai sus.**

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

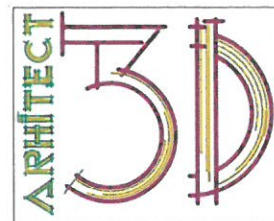
### **Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va avea minim 6,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.
- Este permisă modificarea acceselor sau realizarea unor noi accese din drumul public, în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Piatra Neamț.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale (minim latime de 1.00m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.





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



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

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.
- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:
  - o investitorul/propietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
  - o investitorul/propietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
  - o investitorul/propietarul se obligă să construiască noi rețele.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Piatra Neamț.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua publică de canalizare.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri ori vor fi realizate îngropat.
- Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

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

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

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - o se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.
  - o latura cea mai mică de minimum 10 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 15 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - o suprafața minimă a parcelei de 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - o au acces cu lățime de minim 4 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.
- Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.





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



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

### L1c – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente ;

- Spații verzi: 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; 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; Se vor crea perdele de protecție ecologică între circulația majoră (str. Dragoș Vodă) și zonele rezidențiale adiacente.

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

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

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism, dar nu mai puțin de 5 % din aria amplasamentului pe care vor fi amplasate construcțiile.

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

o Împrejurimi cu panouri transparente cu înălțimea soclului de maxim 30cm sau fără soclu, înălțime minimă totală de 1,80 m și înălțime maximă totală de 2,20 m, către proprietati private sau domeniul privat al municipiului.

- Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la realizarea împrejurimilor.

### **Spatiile verzi amenajate pentru protecția ecologică a zonelor rezidențiale**

- Vor fi dimensionate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor specifice subzonei „L1c” .

- Spațiile verzi amenajate se vor planta cu gazon și cu minim un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup> de spațiu verde;

- Se vor respecta prevederile legii 24 /2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, respectiv a RLSV actualizat, aprobat prin HCL nr. 156/2018.

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

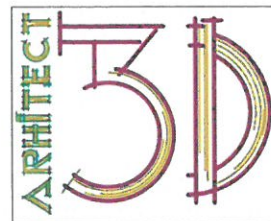
Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune reglementarea amplasamentului studiat ca zonă:

„L1c” – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente  
„T1” - subzona căilor de comunicații rutiere, parcaje existente și propuse, zonă ce se remodelează pentru fluidizarea circulației, realizarea acceselor carosabile, parcajelor de reședință și de serviciu necesare conform normativelor în vigoare;





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



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

##### V. L1c – zonă cu locuințe individuale propuse pentru care se mențin reglementările existente

###### **Utilizări admise L1c**

- sunt admise locuințele cu regim de înălțime P+2<sup>E</sup>+M în conformitate cu art.21 alin.(4) lit.a1 din Legea nr.50/1991 – republicată cu condiția ca suprafața mansardei să nu depășească 60% din suprafața construită a locuinței.
- **Utilizări admise cu condiționări**
- 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.
- **Utilizări interzise**
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22<sup>00</sup>, 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<sup>00</sup>; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare 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.
- **Aspectul exterior al clădirilor**

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

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

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Culorile finisajelor vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, negru sau nuanțe de gri, maro, ocru, etc.). Se interzice folosirea culorilor saturate sau stridente.

Se interzice utilizarea materialelor translucide (policarbonat, etc.) la împrejmuiri, copertine sau alte elemente de construcție, cu excepția sticlei sablate (mată) care este permisă pentru orice utilizare.

###### • **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

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

- **Regimul de înălțime maxim admis = S(D)+P+2E;**

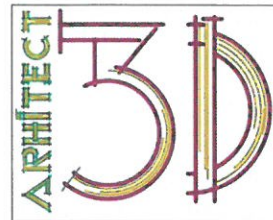
Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

- **Înălțimea maximă admisă = 10 metri la cornișă și 12,5 metri la coamă**





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



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

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**POT maxim admis = 40 %**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT maxim admis = 1.2**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.



## VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG al municipiului Piatra Neamț, valabil la data elaborării prezentei documentații, Terenul este amplasat în intravilan, în estul municipiului Piatra Neamț, jud. Neamț. Conform Planului Urbanistic General al localității amplasamentul este situat în UTR 5- funcțiunea dominantă preponderent rezidențială, subzona L1c „locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E situate în noile extinderi ale intravilanului sau in enclave neconstruite”. Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul periferic-urban și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare acest caracter al zonei și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit creșterea potențialului locativ și mărirea randamentului în exploatare a terenului studiat.

Întocmit, arh. Ionel Ciurea

