

# **TOPOPREST**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PR. NR. 5104/199/2019

**PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE  
DE REFERINȚĂ,  
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

**COMUNA**  
**≈ CEAHLĂU ≈**  
Județul NEAMȚ

## CUPRINS:

Zone funcționale - prevederi.....	4
L - ZONA DE LOCUINȚE .....	4
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	13
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE .....	28
A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE .....	31
GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.....	34
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE .....	36
TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ .....	38
P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI LAGREMENT.....	39
DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	41
PRESCRIPȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	43
U.T.R. 1 BISTRICIOARA .....	44
U.T.R. 1A BISTRICIOARA – IS, L <sub>1</sub> , ID, C, TE, P.....	44
U.T.R. 1B BISTRICIOARA - L <sub>1</sub> , IS, ID, A, GC, C, TE, P .....	46
U.T.R. 1C BISTRICIOARA - L <sub>1</sub> , IS, GC, C, TE, P - ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENT CLASA B – BISERICA DE LEMN “ SF. VOIEVOZI” .....	48
U.T.R. 1D BISTRICIOARA - L <sub>1</sub> , IS, A, GC, C, TE, P .....	58
U.T.R. 2 CEAHLĂU .....	60
U.T.R. 2A CEAHLĂU – ZONA CENTRALĂ - L <sub>1</sub> , IS, DS, C, TE, P.....	60
U.T.R. 2B CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, GC, C, P - ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENT CLASA A – ANSAMBLUL SCHITULUI “SF ANA”.....	62
U.T.R. 2C CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, GC, C, TE, P.....	72
U.T.R. 2D CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, C, P .....	75
U.T.R. 2E CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, ID, A, GC, C, TE, P .....	77
U.T.R. 2F CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, ID, A, GC, C, TE, P .....	80
U.T.R. 2G CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, GC, C, TE, P – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - MONUMENT CLASA B - ANSAMBLUL FOSTULUI SCHIT HANGU, PROPUNERE CLASARE ÎN LMI – MUZEUL SATULUI CEAHLĂU .....	82
U.T.R. 2H CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, GC, C, TE, P.....	92
U.T.R. 2I CEAHLĂU – IS, L <sub>1</sub> , GC, C, TE, P .....	94
U.T.R. 2J CEAHLĂU - IS, L <sub>1</sub> , GC, C, TE, P .....	96
U.T.R. 2K CEAHLĂU - IS, L <sub>1</sub> , L <sub>2</sub> , GC, C, TE, P – ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENT CLASA B MĂNĂȘTIREA DURĂU .....	98
U.T.R. 2L CEAHLĂU – P, IS, C.....	108
U.T.R. 2M CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , P, IS, C, .....	110
U.T.R. 2N CEAHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, C, P.....	112
U.T.R. 2O CEAHLĂU - IS, P .....	114
U.T.R. 2P CEAHLĂU - IS, P.....	115

U.T.R. 2Q CEHLĂU - IS, P .....	116
U.T.R. 2R, 2S CEHLĂU - L <sub>1</sub> , IS, P .....	117
U.T.R. 3 PĂRĂUL MARE .....	118
U.T.R. 3A PĂRĂUL MARE - L <sub>1</sub> , IS, ID, A, GC, C, TE, P .....	118
U.T.R. 3B PĂRĂUL MARE - L <sub>1</sub> , IS, C, P .....	120
U.T.R. 3C PĂRĂUL MARE - L <sub>1</sub> , IS, C, P.....	122
U.T.R. 3D PĂRĂUL MARE - L <sub>1</sub> , P.....	124
U.T.R. 3E PĂRĂUL MARE - L <sub>1</sub> , P .....	126
MODUL DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE DEFINITE ȘI DELIMITATE PRIN STUDIUL ISTORIC .....	128
REGLEMENTĂRI PENTRU SITURILE ARHEOLOGICE INTRAVILAN / EXTRAVILAN .....	128
REGLEMENTĂRI PENTRU PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT – ELEMENTE DE PATRIMONIUL CULTURAL IDENTIFICATE PRIN STUDIUL ISTORIC .....	134

## **Zone funcționale - prevederi**

### **L - ZONA DE LOCUINȚE**

#### **L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

##### **L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

##### **L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Locuirea (individuală).

##### **L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

##### **L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise**

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

##### **L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:**

- Comerț, servicii, meșteșuguri, care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

##### **L<sub>1</sub>. f) Interdicții temporare:**

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul Ministerului Culturii și a serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și a Direcției Județene pentru Cultura Neamt.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local;
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinataa acestora se face cu acordul administratorului ariei.

**L1. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.

**L1. h) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>1</sub>. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**L<sub>1</sub>. j) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minimum 13 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

**L<sub>1</sub>. k) Accese carosabile**

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de

stingere a incendiilor;

- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

#### **L<sub>1</sub>. l) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

#### **L<sub>1</sub>. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza;
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

#### **L<sub>1</sub>. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

#### **L<sub>1</sub>. o) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată;
- Se admite regimul maxim de înălțime în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

#### **L<sub>1</sub>. p) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°)

iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;

- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abusive;
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**L<sub>1</sub>. q) Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**L<sub>1</sub>. r) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

**L<sub>1</sub>. s) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L<sub>1</sub>. t) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**L<sub>1</sub>. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

## ***L<sub>2</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe colective în blocuri***

### ***L<sub>2</sub>. a) Definierea zonei***

- Zona cu locuințe colective în blocuri – cu regim maxim (S)+P+2E+(M).

### ***L<sub>2</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei***

- Locuirea (colectivă)

### ***L<sub>2</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei***

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

### ***L<sub>2</sub>. d) Utilizările permise***

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

### ***L<sub>2</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:***

- Comerț, servicii, activități agricole, etc, care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

### ***L<sub>2</sub>. f) Interdicții temporare:***

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și a Direcției Județene pentru Cultura Neamt.

### ***L<sub>2</sub>. g) Interdicțiile permanente:***

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.

### ***L<sub>2</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale***

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**L<sub>2</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

**L<sub>2</sub>. j) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Clădirile tip bloc utilizate în întregime pentru locuire se vor amplasa în lot astfel încât să se respecte condițiile din codul civil și să permită desfășurarea funcțiilor anexă în bune condiții și la capacitățile prevăzute de norme: parcare, loc de joacă pentru copii, accese, etc.
- Clădirile tip bloc care au funcțiuni publice la parter se vor amplasa lipit de limita dinspre stradă sau cu o retragere maximă de 3 m.
- Clădirile tip bloc se vor amplasa față de alte clădiri de locuit la distanțe care să elimine posibilitatea perturbării și disconfortului, mai ales în ceea ce privește însorirea acestora.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.

**L<sub>2</sub>. k) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

**L<sub>2</sub>. l) Accese carosabile**

- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Alei (semi)carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m și zone de trotuar de 1,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere respectiv trotuare pietonale.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime și trotuar de 1,5 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

**L<sub>2</sub>. m) Accese pietonale**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai cu accese pietonale dacă există posibilitatea ca acesta să poată fi folosit la necesitate de mijloacele auto ale ambulanței, pompierilor, poliției, etc.
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii).

**L<sub>2</sub>. n) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea

racordării de noi consumatori la rețelele existente.

- Platforma de gunoi conținând pubele pe sortimente reciclabile se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al mașinilor serviciului de salubritate și distanța minimă de 10 m față de orice bloc și de maxim 100 m de la orice intrare de bloc.

**L2. o) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

**L2. p) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată;
- Se admite regimul maxim de înălțime în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**L2. q) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele blocurilor, acestea fiind permise numai pe terase sau în acoperiș.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**L2. r) Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**L2. s) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

**L2. t) Parcaje**

- Câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

**L2. u) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**L<sub>2</sub>. v) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

## **IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

### **IS. a) Definirea zonei**

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

### **IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Instituții publice și servicii de interes general.

### **IS. c) Tipurile de subzone funcționale**

- Unități de cult
- Unități de învățământ
- Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
- Unități sanitare
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- Unități pentru turism
- Unități de cultură

### **IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

### **IS. e) Utilizările permise**

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

### **IS. f) Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).

### **IS. g) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și a Direcției Județene pentru Cultura Neamt.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.

**IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
  - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor, în cadrul zonelor centrale.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

**IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**IS. j) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minimum 13 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

**IS. k) Accese carosabile și pietonale**

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

**IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

**IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

**IS. n) Înălțimea construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului

construit.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

**IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

**IS. r) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

**IS. s) Spații verzi și plantate**

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

**IS. t) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de granițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

**IS.1. UNITĂȚI DE CULT****IS. 1. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

**IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale**

- În funcție de specificul cultului.

**IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

**IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

**IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

**IS. 1. f) Accese carosabile**

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

**IS. 1. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

**IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 1. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

**IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

**IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

**IS. 1. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

**IS. 1. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

**IS. 1. o) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

## **IS.2. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

### **IS. 2. a) Principii:**

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală - grădiniță).
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unități de interes public.

### **IS. 2. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.
- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 12,0 m.

### **IS. 2. c) Orientarea față de punctele cardinale**

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

### **IS. 2. d) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### **IS. 2. e) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

### **IS. 2. f) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

### **IS. 2. g) Accese carosabile**

- Construcții de învățământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

### **IS. 2. j) Accese pietonale**

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

### **IS. 2. k) Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.

Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; Norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000 - 12.000 locuitori	500 -1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

**IS. 2. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 2. m) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 2. n) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

**IS. 2. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

**IS. 2. p) Procentul de ocupare al terenului**

- 25% teren ocupat cu construcții - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.
- Amplasare organizată în patru zone, în funcție de capacitatea unității de învățământ: zonă ocupată de construcție, zonă pentru recreație, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv și zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădinițe, se va asigura o suprafață de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

**IS. 2. q) Parcaje**

- Construcții de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

**IS. 2. r) Spații verzi și plantate**

- Construcții de învățământ - minim 20% din spațiul disponibil.

**IS. 2. s) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**IS.3. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI****IS. 3. a) Principii:**

- Asigurarea accesibilității la transport public.
- Amplasare după importanță (zona centrală).
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

**IS. 3. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii.
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
- Accese pietonale și carosabile.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.

**IS. 3. c) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1000 loc.	localitate	nenormabil	0,1 mp

**IS. 3. d) Spații verzi și plantate**

- Spații verzi și plantate pe minim 15% din suprafața terenului ocupat.

## IS.4. UNITĂȚI SANITARE

### IS. 4. a) Principii:

- Accesibilitatea la transport public.
- Vecinătăți liniștite.
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz).
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice.

### IS. 4. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate.
- Evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți.
- Echiparea tehnico-edililtară.
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- Amenajarea spațiilor verzi plantate.

### IS. 4. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonati	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca. 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totala; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

### IS. 4. d) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care, cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

## **IS.5. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII**

### **IS. 5. a) Principii:**

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

### **IS. 5. b) Reguli:**

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

### **IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### **IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament**

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgomotelor și nocivităților.

### **IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

### **IS. 5. f) Accese carosabile**

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

### **IS. 5. g) Norme:**

<b>Obiectivul</b>	<b>Cerere potențială</b>	<b>Suprafața deservită</b>	<b>Raza de servire</b>	<b>Suprafața minimă de teren/loc.</b>
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mp Adc/1.000 loc.	localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp

Stație service auto	Total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp
---------------------	-----------------	------------	------------	---------

**IS. 5. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 5. i) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 5. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**IS. 5. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

**IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**IS. 5. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

**IS. 5. n) Parcaje**

- Construcții comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

**IS. 5. o) Spații verzi și plantate**

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

**IS. 5. p) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

**IS.6. UNITĂȚI PENTRU TURISM****IS. 6. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite, de preferință, în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport.

**IS. 6. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

**IS. 6. c) Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă amplasarea spațiilor tehnice și a anexelor spre nord.
- Camerele de cazare să fie însorite, amplasate pe direcția sud, sud-est, sud-vest.

**IS. 6. d) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Două construcții de cazare turistică nealăurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

**IS. 6. e) Amplasarea față de aliniament**

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale.

**IS. 6. f) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Se vor respecta zonele de protecție ale drumurilor.

**IS. 6. g) Norme:**

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5 locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp

Camping	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp
Vile sate de vacanță, pensiuni agroturistice	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

**IS. 6. h) Accese carosabile**

- Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

**IS. 6. i) Accese pietonale**

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

**IS. 6. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare**

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

**IS. 6. k) Parcelarea**

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
  - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

**IS. 6. l) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

**IS. 6. m) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

**IS. 6. n) Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

**IS. 6. o) Coeficientul de ocupare al terenului**

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele

adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

**IS. 6. p) Parcaje**

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Incintele cu funcțiune turistică își vor asigura necesitățile de parcare pe teren propriu, pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau andosate acestora).

**IS. 6. q) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Toate spațiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spații verzi.

**IS. 6. r) Împrejmuiri**

Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor, unitare ca înălțime, înălțimea maximă fiind de 2,0 m.

**IS.7. UNITĂȚI DE CULTURĂ****IS. 7. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite, de preferință, în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică.

**IS. 7. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

**IS. 7. c) Orientarea față de punctele cardinale:**

- Muzeele, bibliotecile și căminele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

**IS. 7. d) Parcaje**

- Pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
- Pentru biblioteci și cămine culturale câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

**IS. 7. e) Spații verzi și plantate**

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.

## **ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

### **ID. a) Definirea zonei**

- Zonă cu activități de producție artizanală, unități de mică industrie, ateliere de reparații și întreținere, depozite de materiale, depozite de materiale de construcții și de bunuri de larg consum.

### **ID. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Servicii, depozite, unități de mică industrie, producție echipamente de încălzire pentru domeniul casnic.

### **ID. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare.

### **ID. d) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei conform funcțiunii de destinație.

### **ID. e) Interdicții temporare:**

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul Ministerului Culturii și al serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii .
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcției Județene pentru Cultura Neamt.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.

### **ID. f) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice amplasarea de unități industriale, depozite în zona centrală și în zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai

cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

**ID. g) Forma și dimensiunea parcelelor**

- Forma și dimensiunile terenului vor corespunde cerințelor tehnologice din momentul execuției precum și pentru eventuale extinderi.

**ID. h) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

**ID. i) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Unitățile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicație să se facă traversând alte zone funcționale.
- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minimum 13 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

**ID. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților (indicativ NTPA – 002-2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

**ID. k) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**ID. l) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcții de natură să aducă atingere caracterului zonelor învecinate.
- Toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții să fie compatibile cu cadrul construit, același lucru fiind valabil și pentru modificările și extinderile la

construcții existente.

- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună mereu.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70%, (35°), materialele de învelitoare fiind țigla, tabla, țigla metalică.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific arhitectonic local (pazii, flori, bolduri, etc.)
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

#### **ID. m) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile industriale/depozitele existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile industriale/depozitele propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

#### **ID. n) Parcaje**

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei.
- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție amplasate pe terenuri concesionate sau care aparțin uneia dintre unități.

#### **ID. o) Spații verzi și plantate**

- Spațiile libere din incintele unităților, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

#### **ID. p) Împrejmuiri**

- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferință opace, spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădiri.
- Împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unității.

## **A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**

### **A. a) Definirea zonei**

- Zonă cu activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

### **A. b) Tipurile de subzone funcționale**

- Centre agricole (sedii unități agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)

### **A. c) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Producția de bunuri agricole.

### **A. d) Funcțiuni complementare zonei**

- Locuințe de serviciu.

### **A. e) Utilizările permise**

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

### **A. f) Interdicții temporare:**

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultura Neamt.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.

### **A. g) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice amplasarea de unități agricole în zona centrală și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se va ține seama la amplasarea de incinte noi de Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății față de zonele de locuit, dotări social-

culturale, turism.

- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție ale drumurilor.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

#### **A. h) Amplasarea în interiorul parcelei**

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

#### **A. i) Amplasarea față de drumurile publice / căi ferate**

- Unitățile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicație să se facă traversând alte zone funcționale.
- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minimum 13 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

#### **A. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Incintele agricole trebuiesc acordate la rețeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

#### **A. k) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

**A. l) Procentul de ocupare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. m) Coeficientul de utilizare al terenului**

- pentru Unitățile agricole existente:
  - nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
  - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

**A. n) Parcaje**

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

**A. o) Spații verzi și plantate**

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi.  
Pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

## **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

### **GC. a) Tipuri de subzone funcționale:**

- Cimitire;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:**

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico - edilitare.

### **GC. d) Utilizările permise**

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.
- Puncte de colectare a deșeurilor.

### **GC. e) Utilizări permise cu condiții**

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcției Județene pentru Cultura Neamt.

### **GC. f) Interdicții permanente**

- În raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

### **GC. g) Amplasament**

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodăria la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

## **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere;

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediar;
- Piste pentru biciclete;
- Puncte pietonale;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

### **C. d) Utilizările permise**

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcției Județene pentru Cultura Neamt.

### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

### **C. f) Accese carosabile și pietonale**

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.

- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- În lungul drumurilor naționale aferente comunei Ceahlău se vor amenaja piste de bicicliști.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

#### **C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

#### **C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile**

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conducele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

#### **C. i) Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

#### **C. j) Împrejmuiri**

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.

## **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

### **TE. a) Tipurile de subzone funcționale**

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 kV;
- zona rețelei de înaltă tensiune 110 kV;
- zona conducta de gaze naturale.

### **TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### **TE. c) Utilizările permise**

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, alimentare cu gaze naturale, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

### **TE. d) Utilizări permise cu condiții**

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcției Județene pentru Cultura Neamt.

### **TE. e) Utilizări interzise**

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

### **TE. f) Zone de protecție instituite**

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 37 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la administratorul rețelei.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

## **P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

### **P. a) Tipuri de subzone funcționale**

- spații plantate publice;
- parcuri, locuri de joacă;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe.

### **P. b) Funcțiunea predominantă a zonei**

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

### **P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

### **P. d) Utilizările permise**

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

### **P. e) Utilizări permise cu condiții**

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii și al Direcției Județene pentru Cultura Neamț.

### **P. f) Utilizări interzise**

- Se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

### **P. g) Amplasament**

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;

- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.
- Se vor lua măsuri în vederea creșterii suprafețelor de spații verzi, până la atingerea suprafeței de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

## **DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### **Generalități: caracterul zonei**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracterul special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI etc.)

### **Prevederi:**

- (1) Potrivit art.2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
- (2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
  - a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
  - b) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
  - c) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
  - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placașe, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
  - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
  - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- (4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
- (5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

## H - APE

### H. a) Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor în albiile cursurilor de apă de pe teritoriul comunei Petricani va trebui să țină seama de prevederile **art. 7** din **R.G.U.**, de prevederile **Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2** și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, 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.
- **Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele se vor face numai în baza Avizului de gospodărire a apelor, respectiv a notificării de începere a execuției conform reglementărilor legale în vigoare.**
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
  
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultura Neamt.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.

**PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE  
DE REFERINȚĂ**

## U.T.R. 1 Bistricioara

### U.T.R. 1a Bistricioara – IS, L<sub>1</sub>, ID, C, TE, P

#### **Zone funcționale**

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

#### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții publice și servicii**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 30% pentru L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
  - 40% pentru IS – Zonă pentru instituții și servicii
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru POT – 40%
  - 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona unități industriale și depozite procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naționale - minimum 13 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejurimilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi cel existent.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

## U.T.R. 1b Bistricioara - L<sub>1</sub>, IS, ID, A, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
  - Unități sanitare
  - Unități de cultură
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- A – Zonă unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona unități industriale și depozite și pentru Zona de unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al întreprinderilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al întreprinderilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al întreprinderilor va fi cel existent.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
  - Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
  - Autorizarea activitatilor în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
  - Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
  - Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
  - Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
  - Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## **U.T.R. 1c Bistricioara - L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P - Zonă de protecție monument clasa B – Biserica de lemn “ Sf. Voievozi”**

Cuprinde zona dezvoltată în jurul monumentului Biserica de lemn “Sf Voievozi” – cod LMI NT-II-m-B-10592.

Limitele UTR-ului 1c Bistricioara delimitează zona de protecție a monumentului.

### ***Zone funcționale***

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități de cult
  - Unități de turism
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- **Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)**
- **Inălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.**
- Fac excepție de la acest regim lăcașurile de cult, cu condiția încadrării în specificul architectural al zonei.
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț.
- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acestora, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.
- Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.
- 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).
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive;
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.
  
- **P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.**
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a POT sau o posibilitate de compensare a POT.
- POT = 20 % la terenurile peste 1000 mp;
- **C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:**
  - **0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);**
  - **0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).**
- Se va permite creșterea Coeficientul de Utilizare a Terenului actual cu max 20%, în condițiile în care pe teren nu sunt construite toate anexele necesare gospodăriei. Se permite demolarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a CUT existent. În acest caz se consideră posibila compensare a CUT prin demolarea și construirea de anexe/extinderi noi.
- Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
  
- **Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 1c – Bistricioara;**
  
- **Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:**
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejurimilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi cel existent.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- **Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.**
- Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.
- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniul Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniul Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală*

a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava sau de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## **Reglementări pentru monumentul Biserica de lemn “Sf Voievozi”– cod LMI NT-II-m-B-10592**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de monument istoric al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.
- Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument 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 se avizează conform legii;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Se admit funcțiuni specifice zonei:
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni financiar-bancare
  - Funcțiuni terțiare
  - Funcțiuni de cultură
  - Funcțiuni de învățământ
  - Funcțiuni de sănătate
  - Funcțiuni de turism
  - Funcțiuni de locuire
  - Funcțiuni de cult
  - Funcțiuni sportive
  - Amenajări destinate petrecerii timpului liber
  - Amenajări destinate infrastructurii de circulație

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor sau pe orice fațadă vizibilă din spațiu public
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat

#### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.

- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejurimi, etc).

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-monument existente nu este posibilă.

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 este obligatorie conservarea structurii parcellarului și se va conserva modul de ocupare a parcelelor.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor amprenta parcellarului anterior.

#### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

#### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014.

#### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate).

#### **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare).

#### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2015 se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor.
- Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrilă, țiglă).
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală, se poate folosi și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb.

Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

Se recomandă:

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, astfel fiecare registru fiind mai deschis la culoare decât cel inferior.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

### **ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele ce adăpostesc situri istorice;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.)

### **STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- Se vor amenaja de către administrația publică locală areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona monumentelor istorice.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

### **ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- În cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Alimentarea cu apă se va face, acolo unde nu există rețele publice de alimentare cu apă, prin puțuri forate, iar în momentul executării sistemului centralizat de alimentare cu apă în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, internet;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)
- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2015), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

**SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA MONUMENTELOR FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate.

**ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2015, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult sau a funcțiunilor de interes public (cultură, turism, administrație etc.) să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se vor folosi materiale naturale specifice zonei (lemn, piatră naturală, cărămidă etc.)
- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, ori din tablă colorată sau ondulată;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

## U.T.R. 1d Bistricioara - L<sub>1</sub>, IS, A, GC, C, TE, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
- A – Zonă unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona unități agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.

- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

#### **U.T.R. 1d Bistricioara se suprapune cu Zona de Protecție a siturilor arheologice: Bistricioara Lutarie Mal, Bistricioara Lutarie III, Bistricioara Lutarie (I+II)**

- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## U.T.R. 2 Ceahlău

### U.T.R. 2a Ceahlău – Zona centrală - L<sub>1</sub>, IS, DS, C, TE, P

Zonă centrală reglementată prin prezentul regulament local de urbanism

#### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități de învățământ
  - Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
  - Unități sanitare
  - Unități pentru turism
- DS – Zonă cu destinație specială
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

#### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2a – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
  - documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
  - documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
- Prin excepție, obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
  - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuire la instalațiile interioare etc.);
  - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
  - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejuriri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
- Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

## **U.T.R. 2b Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, GC, TE, C, P - Zonă de protecție monument clasa A – Ansamblul Schitului “Sf Ana”**

Cuprinde zona dezvoltată în jurul monumentului Ansamblul Schitului “Sf. Ana” – cod LMI NT-II-m-A-10606 ( Biserica de lemn “Sf. Ana”-cod LMI NT-II-m-A-10606.01; Turn Clopotniță – cod LMI NT-II-m-A-10606.02)

Limitele UTR-ului 2b Ceahlău delimitează zona de protecție a Ansamblului Schitului “Sf Ana”.

### ***Zone funcționale***

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități sanitare
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități de cult
  - Unități de turism
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.
- Fac excepție de la acest regim lăcașurile de cult, cu condiția încadrării în specificul architectural al zonei.
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Ministerului Culturii.
- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acestora, 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.

- Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmirilor va fi cel existent.
- 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).
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive;
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmirii.
  
- **P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.**
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a POT sau o posibilitate de compensare a POT.
- POT = 20 % la terenurile peste 1000 mp;
- **C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:**
  - **0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);**
  - **0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).**
- Se va permite creșterea Coeficientul de Utilizare a Terenului actual cu max 20%, în condițiile în care pe teren nu sunt construite toate anexele necesare gospodăriei. Se permite demolarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a CUT existent. În acest caz se consideră posibilă compensarea a CUT prin demolarea și construirea de anexe/extinderi noi.
- Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
  
- **Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2b – Ceahlău;**
  
- **Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:**
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului
  - (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a

- drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- 
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
  - În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
  - Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
  - Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- 
- **Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.**
  - Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.
  - Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
  - Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniul Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
  - În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
  - În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
  - În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniul Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
  - Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.

- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

**Reglementări pentru monumentul Ansamblul Schitului “Sf. Ana”– cod LMI NT-II-m-A-10606 ( Biserica de lemn “Sf. Ana”-cod LMI NT-II-m-A-10606.01; Turn Clopotniță – cod LMI NT-II-m-A-10606.02)**

**UTILIZĂRI ADMISE**

- Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de monument istoric al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.
- Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument 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 se avizează conform legii;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- În cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Se admit funcțiuni specifice zonei:
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni de locuire
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.

- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor sau pe orice fațadă vizibilă din spațiu public
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservește funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat

#### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejmuiri, etc.

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-monument existente nu este posibilă.

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 este obligatorie conservarea structurii parcellarului și se va conserva modul de ocupare a parcelelor.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor amprenta parcellarului anterior.

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014.

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate).

### **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția

principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare).

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2015 se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor.
- Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrilă, țiglă).
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală, se poate folosi și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb.

Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

Se recomandă:

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, astfel fiecare registru fiind mai deschis la culoare decât cel inferior.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

### **ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele ce adăpostesc situri istorice;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.)

### **STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- Se vor amenaja de către administrația publică locală areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona monumentelor istorice.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

### **ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- În cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Alimentarea cu apă se va face, acolo unde nu există rețele publice de alimentare cu apă, prin puțuri forate, iar în momentul executării sistemului centralizat de alimentare cu apă în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, internet;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

#### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)
- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2015), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la

arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

#### **SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA MONUMENTELOR FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2015, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult sau a funcțiunilor de interes public (cultură, turism, administrație etc.) să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se vor folosi materiale naturale specifice zonei (lemn, piatră naturală, cărămidă etc.)
- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, ori din tablă colorată sau ondulată;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

## U.T.R. 2c Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală  
C – Zonă căi comunicații – transport rutier  
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2c – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

#### **U.T.R. 2c Ceahlău se suprapune cu Zona de Protecție a siturilor arheologice: Ceahlau(Podiș), Dârțu**

- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.

- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## U.T.R. 2d Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, C, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unități de cult  
C – Zonă căi comunicații – transport rutier  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2d – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmirilor va fi cel existent.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.

- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2e Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, ID, A, GC, C, TE, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
  - Unități sanitare
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- A – Zonă unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati industriale si depozite și pentru Zona Unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmirilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

**U.T.R. 2e Ceahlău se suprapune cu Zona de Protecție a siturilor arheologice: Bistricioara Lutarie Mal, Bistricioara Lutarie III, Bistricioara Lutarie (I+II), Cremenish, Bofu Mic, Bofu Mare**

- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice se vor realiza cu

avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.

- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## U.T.R. 2f Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, ID, A, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități pentru turism
  - Unități de învățământ
  - Unități de cultură
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- A – Zonă unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati industriale si depozite și pentru Zona Unitati agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al întreprinderilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al întreprinderilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al întreprinderilor va fi cel existent.

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## **U.T.R. 2g Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P – Zonă Construită Protejată**

monument clasa B - Ansamblul fostului Schit Hangu  
propunere clasare în LMI – Muzeul satului Ceahlău

Cuprinde zona de protecție a Ansamblului fostului Schit Hangu– cod LMI NT-II-a-B-10608: Biserica “Pogorârea Sf. Duh” – cod LMI NT-II-m-B-10608.01; Ruinele Palatului Cnejiilor – cod LMI NT-II-a-B-10608.02; Zid de incintă - NT-II-a-B-10608.03 și Muzeul Satului Ceahlău.

**Limitele UTR-ului 2g delimitează Zona Construită Protejată.**

### ***Zone funcționale***

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități de cult
  - Unități de cultură
  - Unități de turism
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- **Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)**
- **Inălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m.**
- Fac excepție de la acest regim lăcașurile de cult, cu condiția încadrării în specificul architectural al zonei.
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț.
- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului

de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.
- Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.
  
- **P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.**
- Construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, pot fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a POT sau o posibilitate de compensare a POT.
- POT = 20 % la terenurile peste 1000 mp;
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se va permite creșterea Coeficientul de Utilizare a Terenului actual cu max 20%, în condițiile în care pe teren nu sunt construite toate anexele necesare gospodăriei. Se permite demolarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a CUT existent. În acest caz se consideră posibila compensare a CUT prin demolarea și construirea de anexe/extinderi noi.
- Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
  
- **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).**
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive;
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;

- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurii.
  
- **Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2g – Ceahlău;**
  
- **Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:**
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - **Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;**
  - **Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.**
  
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
  
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
  
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
  
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
  
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
  
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
  
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
  
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
  
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.
  
- **Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.**
  
- Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.
  
- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
  
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de

arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.

- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

**Reglementări pentru monumentul Ansamblului fostului Schit Hangu– cod LMI NT-II-a-B-10608: Biserica “Pogorârera Sf. Duh” – cod LMI NT-II-m-B-10608.01; Ruinele Palatului Cnejilor – cod LMI NT-II-a-B-10608.02; Zid de incintă - NT-II-a-B-10608.03 și pentru Muzeul satului Ceahlău**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de monument istoric al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.
- Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument 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 se avizează conform legii;

- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Se admit funcțiuni specifice zonei:
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni financiar-bancare
  - Funcțiuni terțiare
  - Funcțiuni de cultură
  - Funcțiuni de învățământ
  - Funcțiuni de sănătate
  - Funcțiuni de turism
  - Funcțiuni de locuire
  - Funcțiuni de cult
  - Funcțiuni sportive
  - Amenajări destinate petrecerii timpului liber
  - Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparată de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor sau pe orice fațadă vizibilă din spațiu public
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deserveșc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat

### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejmuiri, etc.

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-monument existente nu este posibilă.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 este obligatorie conservarea structurii parcellarului și se va conserva modul de ocupare a parcelelor.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor amprenta parcellarului anterior.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate).

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare).

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2015 se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor.
- Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrilă, țiglă).

- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală, se poate folosi și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb.

Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

Se recomandă:

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, astfel fiecare registru fiind mai deschis la culoare decât cel inferior.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

### **ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele ce adăpostesc situri istorice;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.)

### **STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- Se vor amenaja de către administrația publică locală areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona monumentelor istorice.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcurii sau pentru depozitare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

### **ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- În cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Alimentarea cu apă se va face, acolo unde nu există rețele publice de alimentare cu apă, prin puțuri forate, iar în momentul executării sistemului centralizat de alimentare cu apă în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, internet;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)
- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2015), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

**SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA MONUMENTELOR FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate.

**ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2015, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult sau a funcțiunilor de interes public (cultură, turism, administrație etc.) să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se vor folosi materiale naturale specifice zonei (lemn, piatră naturală, cărămidă etc.)
- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, ori din tablă colorată sau ondulată;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

## U.T.R. 2h Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități de turism
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+2E+(M) pentru Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, (S)+P+3E+(M) pentru Zona pentru instituții și servicii .
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 30% pentru L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
  - 40% pentru IS – Zonă pentru instituții și servicii
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
  - Pentru POT – 40%
    - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M);
    - 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2h – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejurimilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul

actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2i Ceahlău – IS, L<sub>1</sub>, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Unități de turism
  - Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții și servicii

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+2E+(M) pentru Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, (S)+P+8E pentru Zona pentru instituții și servicii;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 4,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+8;
  - 4,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+7E+(M).
  - 3,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+6E+(M);
  - 3,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+5E+(M).
  - 3,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+4E+(M);
  - 2,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M).
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2 i – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face

doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2j Ceahlău - IS, L<sub>1</sub>, L<sub>2</sub>, GC, C, TE, P

### Zone funcționale

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unități de turism
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- L<sub>2</sub> – Zonă pentru locuințe colective în blocuri
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții și servicii

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), (S)+P+3E+(M).
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
  - 30% pentru L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare și L<sub>2</sub> – Zonă pentru locuințe colective în blocuri
  - 40% pentru IS – Zonă pentru instituții și servicii
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M);
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
  - Pentru POT – 40%
    - 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2j – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Se va respecta aliniamentul existent al împrejurimilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi cel existent.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## **U.T.R. 2k Ceahlău - IS, L<sub>1</sub>, L<sub>2</sub>, GC, C, TE, P – Zonă de protecție monument clasa B Mănăstirea Durău**

Cuprinde zona dezvoltată în jurul monumentului “Mănăstirea Durău”, cod LMI NT-II-a-B-10607, de pe teritoriul comunei Ceahlău:

- Biserica “Buna Vestire”, cod LMI NT-II-a-B-10607.01;
- Casa Mitropolitului Veniamin Costachi, cod LMI NT-II-a-B-10607.02;
- Casa Varahil Moraru, cod LMI NT-II-a-B-10607.03;
- Stăreția, cod LMI NT-II-a-B-10607.04;
- Clopotnița de zid, cod LMI NT-II-a-B-10607.05;
- Clopotnița de lemn, cod LMI NT-II-a-B-10607.06.

Limitele UTR-ului 2k Ceahlău delimitează zona de protecție a monumentului.

### ***Zone funcționale***

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unitati pentru turism
  - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
  - Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
  - Unitati de cult
- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- L<sub>2</sub> – Zonă pentru locuințe colective în blocuri
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții și servicii**

- **Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+2+(M) pentru Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, (S)+P+4+(M) pentru Zona pentru instituții și servicii.**
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior și alinierea la stradă
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției Județene pentru Cultură Neamț.
- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.)

care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, 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.
- Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.
- Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.
  
- **P.O.T. - ul maxim va fi de: 50%**
- POT = 20 % la terenurile peste 1000 mp;
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 3,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+4E+(M);
  - 2,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+3E+(M).
  - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se va permite creșterea Coeficientul de Utilizare a Terenului actual cu max 20%, în condițiile în care pe teren nu sunt construite toate anexele necesare gospodăriei. Se permite demolarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a CUT existent. În acest caz se consideră posibilă compensarea a CUT prin demolarea și construirea de anexe/extinderi noi.
- Loturile cu suprafață mai mică de 400 mp nu sunt eligibile pentru construire. Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
  
- **Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:**
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - **Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;**
  - **Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.**
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi cel existent.
  
- **Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2k – Ceahlău;**
  
- 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).

- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
  - Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
  - Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
  - Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;
  - Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
  - Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive;
  - Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;
  - Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.
- 
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
  - Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
  - Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
  - Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
  - Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
  - Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.
  - Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- 
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
  - Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- 
- **Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice / monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea / distrugerea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.**
  - Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice este interzisă.
  - Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice / monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
  - Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor

arheologice / monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.

- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice / monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice / monumentelor istorice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice / monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

### **Reglementări pentru monumentul “Mănăstirea Durău”, cod LMI NT-II-a-B-10607**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de monument istoric al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.
- Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent monumentelor, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra monumentului și a zonei de protecție a acestuia.
- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument 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 se avizează conform legii;

- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Se admit funcțiuni specifice zonei:
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni financiar-bancare
  - Funcțiuni terțiare
  - Funcțiuni de cultură
  - Funcțiuni de învățământ
  - Funcțiuni de sănătate
  - Funcțiuni de turism
  - Funcțiuni de locuire
  - Funcțiuni de cult
  - Funcțiuni sportive
  - Amenajări destinate petrecerii timpului liber
  - Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de monumente istorice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-monument sau construcțiile propuse spre clasare în lista monumentelor istorice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.
- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor sau pe orice fațadă vizibilă din spațiu public
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.
- Orice tip de construcții provizorii
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat

### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc monumente istorice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejurări, etc.

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile monument istoric. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-monument existente nu este posibilă.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Pentru imobilele înscrise în LMI 2015 este obligatorie conservarea structurii parcellarului și se va conserva modul de ocupare a parcelelor.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor amprenta parcellarului anterior.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.
- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la însorire, reglementate în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014.

**IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate).

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare).

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate în LMI 2015 se va putea realiza numai în condițiile legii;

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.
- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor.
- Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a monumentelor (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)
- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.
- Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.
- Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrilă, țiglă).

- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

Pentru ornamentele monumentelor și construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală, se poate folosi și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb.

Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

Se recomandă:

O alta regulă ar fi disponerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, astfel fiecare registru fiind mai deschis la culoare decât cel inferior.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

### **ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele ce adăpostesc situri istorice;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.)

### **STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- În cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice asigurarea locurilor de parcare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5
- Se vor amenaja de către administrația publică locală areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona monumentelor istorice.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

### **ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate noile bransamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- În cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Alimentarea cu apă se va face, acolo unde nu există rețele publice de alimentare cu apă, prin puțuri forate, iar în momentul executării sistemului centralizat de alimentare cu apă în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, internet;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu monumente istorice clasate, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.
- Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a monumentelor istorice (cu coronament foarte bogat)
- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală (obiective clasate în LMI 2015), iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

**SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA MONUMENTELOR FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre monumentele clasate.

**ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele înscrise în LMI 2015, se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult sau a funcțiunilor de interes public (cultură, turism, administrație etc.) să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Se vor folosi materiale naturale specifice zonei (lemn, piatră naturală, cărămidă etc.)
- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, ori din tablă colorată sau ondulată;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

## U.T.R. 2I Ceahlău – P, IS, C

### Zone funcționale

- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii  
C – Zonă căi comunicații – transport rutier

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M).
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 20%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 20%
  - 0,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a zonelor pentru locuințe și funcțiuni complementare a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2I – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmuirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi cel existent.
- În UTR 2I Ceahlău se permit:
  - construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
  - amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
  - pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.
- Se interzic:
  - construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
  - exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform

al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.
  
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

## U.T.R. 2m Ceahlău - P, L<sub>1</sub>, IS, C

### Zone funcționale

- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement  
L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unitati pentru turism  
▪ Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii  
C – Zonă căi comunicații – transport rutier

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2m – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmirilor va fi cel existent.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Administratorului ariei.

- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2n Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, C, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unitati pentru turism  
C – Zonă căi comunicații – transport rutier  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2n – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului  
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, și,

după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.

- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și a Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 Masivul Ceahlău și Zonei de dezvoltare durabilă – Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2o Ceahlău - IS, P

### **Zone funcționale**

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unitate pentru turism
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții publice și servicii**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 40%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 40%
  - 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
  - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2o – Ceahlău;
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Parcul Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Parcul Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Parcul Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Parcul Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2p Ceahlău - IS, P

### **Zone funcționale**

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unitate de cult
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții publice și servicii

### **Definirea zonei**

Zona ocupată de instituții publice - lăcaș de cult, locuințe monahale existente

- **Pentru construcțiile noi se va solicita obligatoriu elaborarea P.U.Z.**
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2q Ceahlău - IS, P

### **Zone funcționale**

- IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unitate de cult
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru instituții publice și servicii

#### **Definirea zonei**

Zona ocupată de instituții publice - lăcaș de cult, locuințe monahale

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2q – Ceahlău;
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSCI0024 Masivul Ceahlău și Zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 2r, 2s Ceahlău - L<sub>1</sub>, IS, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unitati pentru turism  
▪ Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%;
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - Pentru POT – 30%
    - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
    - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
    - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2r, 2s – Ceahlău;
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acestuia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 3 Pârâul Mare

### U.T.R. 3a Pârâul Mare - L<sub>1</sub>, IS, ID, A, GC, C, TE, P

#### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unități de cult  
▪ Unitati pentru turism  
▪ Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii  
ID – Zonă unități industriale și depozite  
A – Zonă unități agricole  
GC – Zonă pentru gospodărire comunală  
C – Zonă căi comunicații (străzi)  
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

#### **Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare**

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati agricole și pentru Zona Unitati industriale si depozite, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejmirilor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejmirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmirilor va fi cel existent.

- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Ceahlău va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activităților în perimetrul rezervațiilor naturale și în vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 3b Pârâul Mare - L<sub>1</sub>, IS, C, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
  - Unitati pentru turism
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatea acesteia se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Ariei Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

### **U.T.R. 3b Pârâul Mare se suprapune cu situl arheologic Cetățica I**

- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## U.T.R. 3c Pârâul Mare - L<sub>1</sub>, IS, C, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
IS – Zonă pentru instituții și servicii  
▪ Unitati pentru turism  
C – Zonă căi comunicații (străzi)  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinătatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

### **U.T.R. 3C Pârâul Mare se suprapune cu situl arheologic Cetățica II**

- Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.
- Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea *Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică* de către *Direcția Județeană pentru Cultură Neamț*, în baza *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate *in situ* și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional, rezultatele fiind consemnate în *Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă*.
- În zonele de protecție ale siturilor arheologice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de *Ministerul Culturii*, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de *Direcția Patrimoniu Cultural* din cadrul *Ministerului Culturii*, cu avizul *Comisiei Naționale de Arheologie*.
- Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare ale siturilor arheologice se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț* sau al *Ministerului Culturii*, eliberat în urma analizării proiectelor de către *Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 7 Suceava* sau de către *Comisia Națională a Monumentelor Istorice*.
- Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective, se vor realiza cu avizul *Direcției Județene pentru Cultură Neamț*.
- Toate artefactele de patrimoniu cultural material mobil descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților publice locale (*Primăriei Ceahlău*).

## U.T.R. 3d Pârâul Mare - L<sub>1</sub>, P

### Zone funcționale

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 15%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,3 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3d – Ceahlău;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- Se vor prevedea 40% spatii verzi amenajate.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.

- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

## U.T.R. 3e Pârâul Mare - L<sub>1</sub>, P

### **Zone funcționale**

- L<sub>1</sub> – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare  
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

### Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
  - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
  - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
  - Străzi principale – minimum 5,5 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – minimum 4,5 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Se va respecta aliniamentul existent al împrejuririlor și se va păstra distanța minimă normată, de o parte și de alta a drumului. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi cel existent.
- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- Autorizarea activitatilor in perimetrul rezervatiilor naturale si in vecinatatea acestora se face cu acordul Administratorului ariei.
- Activitățile care se desfășoară pe suprafața Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, se supun avizării Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate
- Emiterea actelor de reglementare pentru planuri/ proiecte/ activități în Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, și, după caz, în vecinătatea acestora, se realizează cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, realizarea oricăror construcții noi, permanente sau temporare, se poate face numai cu avizul Agenției Naționale pentru Arie Naturale Protejate, emis în baza hotărârii Consiliului Științific.
- Pe teritoriul Ariei protejate ROSPA0129 – Masivul Ceahlău, în intravilan, construcțiile vor respecta tradițiile arhitectonice locale, prin folosirea unor materiale de construcție tradiționale și a elementor de limbaj arhitectural din tradiția locală.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Ceahlău va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

## **Modul de intervenție în zonele de protecție definite și delimitate prin Studiul istoric**

**Zona de grad 0** - sunt interzise orice intervenții cu excepția celor de conservare, restaurare, reabilitare și punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv – conține parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc.

Zona de grad 0 – este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc. În această sub-zonă nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, prin serviciile de specialitate. Documentația se depune la DCPN Neamț care o introduce în procesul de avizare.

**Zona de grad 1** - sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural – conține parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a

monumentului, sitului, etc. Zona de grad 1 – cuprinde parcelele cadastrale adiacente și sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zonă poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire cu regim de înălțime redus, ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumental alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. În zonă sunt permise numai lucrări cu destinație de locuințe și / sau similare. **Se pot executa lucrări de reparații la construcțiile existente și se pot edifica clădiri noi, cu destinația de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime maxim de P+1, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială și negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991\*R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Neamț care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică și ulterior o introduce în procesul de avizare.**

**Zona de grad 2** - sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural – conține parcelele cadastrale până la limita considerată de influență asupra cadrului arhitectural și peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcțiuni diverse aflate în această zonă.

Zona de grad 2 – regimul maxim de înălțime admis este cel aferent UTR-ului corespunzător, după caz. Funcțiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.. Lucrările de construire ce au o structură subterană se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Neamț care o introduce în procesul de avizare. Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum și lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiștii atestați, înscriși în registrele instituite de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, potrivit legii.

## Reglementări pentru siturile arheologice intravilan / extravilan

Fostul Schit Hangu de la Ceahlău	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Ceahlău - Cetățica I	(PĂRĂUL MARE, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Ceahlău - Cetățica II	(PĂRĂUL MARE, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Ceahlău - Bofu Mic	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Ceahlău – Dârțu	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Ceahlău – Podiș	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Biserica de lemn cu hramul "Sf. Ana" de la Ceahlău	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Mănăstirea Durău	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Biserica de lemn Sfinții Voievozi de la Bistricioara	(BISTRICIOARA, comuna Ceahlău)
Așezarea paleolitică de la Bistricioara – Lutărie I și II	(BISTRICIOARA, comuna Ceahlău)
Situl arheologic de la Bistricioara - Lutărie III	(BISTRICIOARA, comuna Ceahlău)
Bofu Mare	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Cremeniș	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Poiana Scaune	(CEAHLĂU, comuna Ceahlău)
Lutărie Mal	(BISTRICIOARA, comuna Ceahlău)
Lutărie	(PĂRĂUL MARE, comuna Ceahlău)
Cetățica III	(PĂRĂUL MARE, comuna Ceahlău)

### Condiționări primare

Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Reglementările se aplică pe siturile arheologice clasate și neclasate de pe teritoriul comunei.

### UTILIZĂRI ADMISE

- Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de sit arheologic al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.
- Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.
- Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent siturilor arheologice, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra siturilor arheologice și a zonei de protecție a acestuia.
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- Se admit funcțiuni specifice zonei:
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni financiar-bancare

- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni de locuire
- Unități cu destinație specială
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor din, ansamblurilor sau spațiilor publice din zona de protecție a siturilor arheologice se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.
- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta siturile arheologice din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.
- Orice tip de construcții provizorii
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat.

#### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate siturile arheologice, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;
- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.
- Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile monument istoric sau clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Pentru fiecare sit arheologic se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a sitului arheologic și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul sitului arheologic, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea intervențiilor
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic
- În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

### Concluzii privind condițiile și recomandările specifice privind modul de protecție necesar pentru patrimoniu:

Conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Articolul 9, pentru:

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor\*), în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisiei Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primăriei unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000\*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată

sau chiar să nu se permită amplasarea acestora. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

#### **Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora**

Toate siturile arheologice și monumentele istorice necesită protecție în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Pentru fiecare dintre ele se instituie o zonă de protecție. În toate aceste cazuri se recomandă păstrarea caracteristicilor actuale.

Intervențiile antropice asupra siturilor arheologice și monumentelor istorice, care ar putea conduce la degradarea acestora sau la schimbarea funcției lor actuale sunt interzise.

Utilizarea detectoarelor de metale în cuprinsul siturilor arheologice și monumentelor istorice este interzisă.

Se impune ca proprietarii monumentelor istorice să realizeze obligația de folosință a imobilelor și să o înscrie în cartea funciară.

Lucrările agricole în cuprinsul siturilor arheologice, monumentelor istorice și zonelor de protecție ale acestora se vor realiza doar în sol (pe proprietatea privată), nu și în subsol (pe proprietatea statului), până la adâncimea maximă de 0,30 m.

Diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul din cuprinsul siturilor arheologice și a monumentelor istorice – indiferent de natura lor și de regimul de proprietate al terenurilor – se realizează în urma cercetărilor arheologice preventive efectuate de arheologi experți acreditați de Ministerul Culturii, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizațiilor emise de Direcția Patrimoniu Cultural din cadrul Ministerului Culturii, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie.

În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material mobil în timpul cercetării arheologice preventive, artefactele vor fi recoltate integral în vederea descărcării terenului de sarcină arheologică, caz în care cercetarea arheologică preventivă se va materializa prin eliberarea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică de către Direcția Județeană pentru Cultură Neamț, în baza Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă.

În cazul descoperirii unor vestigii de patrimoniu cultural material imobil în timpul cercetării arheologice preventive, acestea vor fi conservate in situ și – în măsura în care este posibil – valorificate expozițional în aer liber, rezultatele fiind consemnate în Raportului de Cercetare Arheologică Preventivă.

În zonele de protecție ale siturilor arheologice și monumentelor istorice diferitele lucrări antropice care afectează solul și / sau subsolul se vor realiza sub supraveghere arheologică efectuată de arheologi experți acreditați de Ministerul Culturii, din cadrul instituțiilor de specialitate cu atribuții în domeniul protejării, cercetării și valorificării patrimoniului arheologic (muzee, universități, institute de cercetare), în baza autorizației emise de Direcția Patrimoniu Cultural din cadrul Ministerului Culturii, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie.

Reparațiile curente și lucrările de întreținere ale siturilor arheologice și monumentelor istorice se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț.

Lucrările de consolidare, restaurare, conservare și valorificare a siturilor arheologice și monumentelor istorice se vor realiza cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț, eliberat în urma analizării proiectelor de către comisiile de specialitate ale Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice sau Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

Vânzările, cumpărările, concesiunile, arendările, dezmembrările și alipirile parcelor cadastrale pe care se află situri arheologice și monumente istorice, precum și cele din zonele de protecție ale acestor obiective sau din zonele construite protejate, se vor realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Neamț.

Se recomandă instruirea angajaților Primăriei Ceahlău în vederea informării periodice, directe și indirecte, verbal și în scris, a locuitorilor comunei cu privire la obligațiile legale ce le revin în ceea ce privește protejarea patrimoniului cultural material și imaterial, mobil și imobil al localității.

Se recomandă proprietarilor și administratorilor parcelor cadastrale ale siturilor arheologice, monumentelor istorice, precum și a celor aflate în zonele de protecție ale obiectivelor respective să realizeze cadastrul și intabularea acestora.

Toate piesele de patrimoniu descoperite întâmplător în urma diferitelor activități antropice se predau în termen de maxim 72 de ore autorităților locale (Primăriei Ceahlău).

În cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General vor fi incluse o serie de restricții, condiționări și permisiuni în ceea ce privește materialele și tehnicile utilizate în cadrul diferitelor lucrări antropice efectuate asupra siturilor arheologice, monumentelor istorice, zonelor de protecție ale acestora și zonelor construite protejate.

## Reglementări pentru protecția construcțiilor cu valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită identificate prin studiul istoric

### Generalitati

Zona cuprinde toate construcțiile cu valoare arhitecturală și/sau istorică deosebită identificate prin studiul istoric.

Elemente de patrimoniu local			
Nr. Crt.	Adresă	Localitate	Casă
1	Strada Primăverii nr. 2	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
2	Strada Primăverii nr. 28	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
3	Strada Podiș nr. 2	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
4	Strada Podiș nr. 3	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
5	Strada Podiș nr. 59-61	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
6	DJ 155F	sat BISTRICIOARA, comuna CEHLĂU	x
7	Strada Dr. Soare Clara	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
8	Strada Dr. Soare Clara nr. 51	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
9	DC 151 nr. 35	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
10	DJ 155F nr. 206	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
11	DJ 155F nr. 216	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
12	DJ 155F nr. 395	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
13	DJ 155F	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
14	DJ 155F nr. 382	sat CEHLĂU, comuna CEHLĂU	x
15	DC 151 nr. 14	sat PĂRĂRUL MARE, comuna CEHLĂU	x
16	DC 151 nr. 48	sat PĂRĂRUL MARE, comuna CEHLĂU	x
17	DC 151 nr 55	sat PĂRĂRUL MARE, comuna CEHLĂU	x

**Condiționări primare**

Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

**Reglementări pentru spațiul public**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte de avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acestora, 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.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

**UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Reglementările se aplică pe imobilele care fac parte din patrimoniul construit local de pe teritoriul comunei.

**UTILIZĂRI ADMISE**

Se vor păstra funcțiunile existente, dacă acestea sunt compatibile cu statutul de patrimoniu cultural local al construcției, sau revenirea la funcțiunea inițială ori conversia funcțională a acestora în spații unde se pot desfășura diverse activități socio-culturale sau turistice.

Se vor încuraja funcțiunile care nu afectează calitățile patrimoniului arhitectural și urbanistic.

Pentru construcțiile care au fost în trecut realizate adiacent clădirilor protejate, se impune finisarea exterioară cu materiale neutre din punct de vedere coloristic sau al texturii acestora, pentru a diminua impactul pe care acestea îl au asupra clădirilor cu valoare de patrimoniu construit local.

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor- patrimoniu cultural local 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 protejate se avizează conform legii;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, culturale, de învățământ, recreere și turism;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Se admit funcțiuni specifice zonei:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism
- Funcțiuni de locuire
- Unități cu destinație specială
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice având calitatea de patrimoniu local de arhitectură se va face în urma elaborării unor studii / proiecte de specialitate și cu avizul comisiilor Locale/Regionale/Naționale de specialitate ale Ministerului Culturii.

- Pentru conversia funcțională a imobilelor existente se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele funcționale adiacente;

Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, și cu readucerea pavajului / spațiului verde afectat la starea inițială astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice lucrări / intervenții care ar putea afecta construcțiile-patrimoniu cultural local din punct de vedere structural, arhitectural, estetic.

- Instalații / utilaje exterioare, cabluri, antene TV, montate pe fațadele vizibile din domeniul public ale imobilelor.

- Aparate de aer condiționat care sunt poziționate pe fațada la stradă a construcțiilor sau pe orice fațadă vizibilă din spațiu public

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin proiecte de specialitate.

- Orice tip de construcții provizorii

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservește funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat

### **CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI**

Este obligatoriu ca pe toate parcelele care adăpostesc clădiri patrimoniu construit local, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări (construcții supra sau subterane), atât sub nivelul terenului natural cât și sub nivelul de călcare al subsolurilor actuale, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea lucrărilor;

- supraveghere arheologică pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel pentru zonele unde sondajele au dovedit existența unor valori arheologice;

- intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.

Sunt interzise orice funcțiuni sau activități care pot genera poluare, zgomot, vibrații, trafic intens de mare tonaj, ce pot afecta clădirile cu valoare arhitecturală/ambientală, sau ce pot afecta activitățile de loisir, turism, cultură.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Pentru fiecare imobil patrimoniu cultural sau ansamblu urban clasat se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a elementului de patrimoniu construit local și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul cladirilor patrimoniu construit local, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie serviciile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al patriomuniului construit local prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.

- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al patriomuniului construit local prin aprobarea și supravegherea intervențiilor

- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a patriomuniului construit local sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea patriomuniului construit local (refaceri plantații, pavimente, împrejmuiri, etc.

În conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, "Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii."

Este obligatorie păstrarea volumetriei, formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor pentru toate construcțiile de patrimoniu construit local. Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a patriomuniului construit local (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale).

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streașina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originală.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra sau vor fi reabilitate numai prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate, unde se vor propune materiale, culori, plantații și configurații compatibile cu statutul și caracterul zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor-patrimoniu construit existente nu este posibilă.

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (formă, mărime, dimensiuni, declivități)**

Pentru imobilele patrimoniu construit este obligatorie conservarea structurii parcelarului și se va conserva modul de ocupare a parcelelor.

În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor amprenta parcelarului anterior

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE**

- Se va păstra alinierea existentă a construcțiilor.

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- Se va păstra distanța existentă față de limitele laterale ale parcelei.

- În toate cazurile se vor respecta normele sanitare referitoare la înșorire, reglementate în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014..

### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va păstra configurația actuală a clădirilor (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate)

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Se va păstra Procentul de Ocupare a Terenului existent (excepție fac construcțiile provizorii/parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, putând fi dezafectate și desființate și generând astfel o reducere a procentului de ocupare).

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

- Se va păstra regimul de înălțime existent.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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).

Se vor urmări condițiile prezentate în Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul Rural – zona Bucovina sud;

- Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

- Este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației fațadelor, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor și elementelor de feronerie, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetelor balcoanelor și teraselor.

- Se permit lucrări prin care se revine la starea inițială a clădirilor patrimoniu construit local (ex: eliminarea ferestrelor cu tâmplărie din PVC și înlocuirea lor cu ferestre cu tâmplărie din lemn, care să fie realizată în tehnicile tradiționale, cu materiale tradiționale)

- Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice. Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Aplicarea termosistemului se va face cu precădere la interiorul clădirilor.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu reconstituiri cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

- Învelitorile acoperișurilor vor fi realizate din materialele cu care au fost inițial acoperite construcțiile (șindrilă, țiglă).

- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

Pentru ornamentele construcțiilor cu valoare arhitectural-ambientală, se poate folosi și culoarea ALB sau nuanțe pastelate de alb.

Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite.

Se recomandă

O alta regulă ar fi disponerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, astfel fiecare registru fiind mai deschis la culoare decât cel inferior.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe bază de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

**ACCESSE ȘI CIRCULAȚII**

- Nu este permisă deschiderea de noi străzi pe parcelele care adăpostesc elemente ale patrimoniului construit propus spre protecție locală sau pe terenurile ce adăpostesc situri istorice;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile tradiționale pentru zonă (pietriș, piatră de râu etc.)

**STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE**

- În cazul intervențiilor asupra cladirilor patrimoniul construit local asigurarea locurilor de parcare se va face în măsura în care nu afectează imaginea, modul de folosire tradițional al parcelei etc.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5

- Se vor amenaja de către administrația publică locală areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona cladirilor patrimoniul construit local
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții.

**ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Toate noile branșamente pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
  - Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;
  - Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
  - La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
  - În cazul realizării unor proiecte de reabilitare/restructurare/modernizare a circulațiilor sau spațiilor publice din zonă, este obligatorie îngroparea tuturor rețelelor tehnico-edilitare vizibile de pe domeniul public.
  - În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu

acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, telefonie, curent, internet);

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul intervențiilor asupra parcelelor ocupate cu cladiri patrimoniu construit local, fără creșterea gradului de ocupare a terenului, se va asigura suprafața maximă posibilă de spațiu verde.

- Se vor dezafecta și desființa construcțiile provizorii/ parazitare/anexe, care au fost construite într-o etapă ulterioară față de construcția principală, și care nu au nici o valoare arhitecturală, în locul acestora putându-se amenaja spații verzi.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje din material de calitate, elemente de mobilier, plantații de specii locale cu rol decorativ.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- nu se vor utiliza specii de arbori care îngreunează punerea în valoare a patrimoniului construit local (cu coronament foarte bogat)

- elementele fixe de mobilier din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale cu valoare arhitecturală, iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 200 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, cu condiția ca de asemenea, la tăierea unui arbore de acest gen, să se planteze alți 2 arbori pe raza de 200 m.

## **SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA, SECURIZA, IZOLA SAU RACORDA ZONA PATRIMONIULUI CONSTRUIT LOCAL FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE**

- Pe parcelele unde dimensiunile o permit, se vor planta, pe limitele de parcele, arbori care să participe la animarea și diminuarea poluării (cu noxe, praf sau sonore) din zonă, însă aceștia nu trebuie să obtureze vizibilitatea spre clădirile valoroase din punct de vedere arhitectural.

## **ÎMPREJMUIRI**

- Pentru construcțiile și imobilele patrimoniu construit local se va păstra împrejmuirea originală (realizată o dată cu construcția propriu zisă), sau, dacă există surse documentare, se va reface conform împrejmuirii originale.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

- Există de asemenea opțiunea ca, dacă nu se dorește refacerea împrejmuirilor, spațiile din jurul obiectivelor de cult sau a funcțiilor de interes public (cultură, turism, administrație etc.) să rămână deschise, fără împrejmui, pentru a putea fi folosite ca spații publice, mai ales în cazurile în care se dorește reconversia funcțională a anumitor construcții vacante.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Se vor folosi materiale naturale specifice zonei (lemn, piatră naturală, cărămidă etc.)

- Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și colorat, din bare de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, ori din tablă colorată sau ondulată;

- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmirilor cu beton mozaicat, faianță, marmură, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

### **Concluzii privind condițiile și recomandările specifice privind modul de protecție necesar pentru patrimoniul:**

Conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Articolul 9, pentru:

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a clădirilor valoroase arhitectural, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor\*), în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcină arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie. Cercetarea arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primăriei unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG 43/2000\*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevăzute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consideră cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționării sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar) – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

Întocmit,

Șef proiect,  
Arh. Urb. Eugen Alexandru Micșa

