



S O C I E T A T E A C O M E R C I A L A
VANEL EXIM
S O C I E T A T E C U R A S P U N D E R E L I M I T A T A

Mihai Viteazu 3
60066, Bacau
ROMANIA

J04 / 1397 / 1993
R4788645

W: www.vanel-exim.ro
e: office@vanel-exim.ro
t/f: 00 40 234 571 094



SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 131/23/1

SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR. 131/1/1/2

OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR. 131/1/1/3

Plan Urbanistic General al Municipiului Roman

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

CAP. I PRINCIPII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării RLU
- 1.3 Domeniul de aplicare
- 1.4 Condiții de aplicare
- 1.5 Derogări de la prezentul regulament
- 1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Art. nr.3 – Terenuri agricole din extravilan
- Art. nr.4 – Terenuri agricole din intravilan
- Art. nr.5 – Suprafețe împădurite
- Art. nr.6 – Resursele subsolului

- Art. nr.7 – Resurse de apă și platforme meteorologice
- Art. nr.8 – Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate
- Art. nr.9 – Zone construite protejate
- 2.1.1 Salubritate - Generalități

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Art. nr.10 – Expunerea la riscuri naturale
- Art. nr.11 - Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. nr.12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Art. nr.13 - Asigurarea echipării edilitare
- Art. nr.14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- Art. nr.15 - Procentul de ocupare a terenului
- Art. nr.16 - Lucrări de utilitate publică
- 2.2.1 Indici P.O.T. și C.U.T.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. nr.17 – Orientarea față de punctele cardinale
- Art. nr.18 – Amplasarea față de drumuri publice
- Art. nr.20 – Amplasarea față de căi ferate
- Art. nr.23 – Amplasarea față de aliniament
- Art. nr.24 – Amplasarea în teritoriul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. nr.25 – Accese carosabile
- Art. nr.26 – Accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. nr.27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Art. nr.28 – Realizarea de rețele edilitare
- Art. nr.29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Art. nr.30 – Parcelarea
- Art. nr.31 – Înălțimea construcțiilor
- Art. nr.32 – Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. nr.33 – Parcaje
- Art. nr.34 – Spații verzi și plantate
- Art. nr.35 – Împrejmuiri

CAP. IV ZONIFICAREA TERITORIULUI (ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE)

CAP. V PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE

CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I PRINCIPII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sau P.U.Z. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, modificată, completată și republicată
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 69/1991 privind administrația publică locală
- Legea 33/1994 privind exproprierea pe cauză de utilitate publică

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea 137/1995 privind protecția mediului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Municipiului Roman, în conformitate cu Planul Urbanistic General.

1.4 Condiții de aplicare

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

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

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii

Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale

aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

Pentru zonele de protecție CNMASI delimitate în cadrul UTR-urilor este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

1.5 Derogări de la prezentul regulament

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

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiu sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului Roman.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 50/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate , este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de Urbanism (R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă natural necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- **Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general**
- **Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare**
- **Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte**
- **Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.**

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se

preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform art. 5 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și al Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile, Ministerul pentru IMM, Comerț, Turism și Profesii Libere.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (legea 26/1996 – Codul Civil).

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industrial, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industrial necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensate și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor 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 lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene , pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea natural a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren **inundabilă** din valea natural a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția amonte de priză de o parte și de alta a prizei.

Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații natural, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale, al

Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și Ministerului dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specific, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geographic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specific de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații natural, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată , caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje natural unicate sau rare.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național delimitate conform PUG in cadrul UTR-urilor se face conform regulamentelor stabilite in cadrul PUZ C.P.ce se vor elabora pentru zonele respective , cu avizul conform al DCCPCN din cadrul Ministerului Culturii.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, delimitate conform PUG ,declaratate și delimitate prin Hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, DCCPCZ, subordonate Ministerului Culturii

Autorizarea 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 ,sau a DCCPCZ, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate **monumente istorice**.

Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a căror protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice . Asupra acestor se instituie un regim de intervenție controlată. Delimitarea acestora se face în baza studiului istoric și de evoluție urbană și se prezintă în cadrul UTR-urilor

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcția monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate și ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii de PUZ C.P. în aceste zone.

Până la întocmirea PUZ C.P. Pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor legii 422/ 2003

2.1.1 Salubritate - Generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoier animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonică, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat. De asemenea creșterea animalelor mici de curte se va face fără a deranja vecinătățile și fără a afecta spațiul public.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 R.G.U.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege : alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni,

avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ, prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care **pericolul** reprezintă cauza, iar **riscul** – posibilitatea de producere a respectivului pericol, **dezastrul** este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în cadrul acestui articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea ricurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestor naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea acestora conform art. 11 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la acestea construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțiile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza art. 12 R.G.U.

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrul sănătății, ministrul transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 R.G.U.

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală si pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugete locale.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 R.G.U.

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

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități unice specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori speciali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 din R.g.U.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită pe sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de Urbanism aprobate conform art. 16 R.G.U.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și exploatarea geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile ; instalații pentru producerea energiei electrice ; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor ; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare ; instalații pentru protecția mediului ; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor ; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor ; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime ; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești ; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitate publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prelabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

2.2.1 Indici P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare al terenului – P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și căi de acces/staționare).

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pe fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plântate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echpare tehnico-edilitară etc.

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul consiliului local.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea

Amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații de carburanți, parceje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 din R.G.U.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

- **Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;**
- **Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.) ;**
- **Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori late instalații ori construcții de acest gen ;**

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege Ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, snatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrări aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Amplasarea față de căi ferate

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se poate face cu avizul Ministerului Transporturilor și conform art. 20 R.G.U.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului Transporturilor :

- **Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată ;**
- **Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a Mijloacelor de restabilire a circulației ;**

- Instalații fixe pentru tracțiune electrică ;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume :

- Căi ferate industriale
- Lucrări hidrotehnice
- Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
- Subtraversarea căilor de cale ferată de rețele de comunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic :

- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare ;
- Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar, provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane ;
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lechifiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea , transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.

Suprastructura este partea din construcția unei căi ferate alcătuită de regulă din șine, aparate de cale, traverse, material mărumt de cale și prisma de balastare.

Infrastructura este partea unei căi ferate alcătuită din terasamente cu lucrările de consolidare și protecție aferente, poduri și tuneluri.

Zona de protecție a infrastructurii este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale CF (delimitată prin grija Ministerului Transporturilor), situată de o parte și de alta a căii ferate.

Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate fie între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Stația este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu**

la aliniamentul clădirilor existente ;

- **Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se**

respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.).

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații :

- Pe aliniament ;
- Retras de la aliniament în cazurile :
 - înscriere în regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
 - obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m ;
 - facilitatea creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
 - obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată ;

regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de Aliniere, dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte , se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

Amplasarea în teritoriul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil ;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Parcela este suprafața de teren ale cărei sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral care se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.

Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Distanțele minime se majorează la :

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite ;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină ;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

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 sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevazute mai sus se determină conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nicio ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Accese pietonale (art. 26 R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

Flux de pietoni – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.

Reglementarea circulației pietonilor – organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor, etc.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27 R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- **Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ;**
- **Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.**

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile primului alineat, cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărescă capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alineatelor 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele de apă și de canalizare.

Echiparea edilitară e teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține de domeniul public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua public de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire, etc.).

Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electric (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Dreptul de proprietate public este dreptul real care aparține statului și unităților teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate public, ce aparțin statului sau unităților administrative-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general , a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țitei, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui system centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septic individuale sau de grup.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 3 din R.G.U.

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

Autorizarea executării parcelărilor , în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respect cumulative următoarele condiții:

- **Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**
- **Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respective, de minimum 200 m² pentru clădiri apasate izolat sau cuplate;**

- **Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distinct și vor fi înregistrate ca atare în cartea Funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți commune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelor – formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

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 permit amplasarea construcțiilor în bune condiții (orinetare, însorire, vânturi dominante) și cu prespectarea prevederilor legale ale Codului Civil.

Pentru cazul clădirilor isolate, la reparcelare, lățimea aparcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respective 15,0 m (locuințe isolate cu patru fațade).

In cazul parcelor cu monumente istorice si de arhitectura , siturilor protejate de catre MCC constructiile, situl , vor respecta conditiile de protectie , restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ dupa caz

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 31 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate, sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului visual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism pentru protecție, restaurare, executate de proiectanți autorizați, cu avizul DGPCN sau DGPCZ după caz

.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

In cazul monumentelor istorice si de arhitectura , siturilor protejate de catre MCC constructiile, situl , vor respecta conditiile de protectie , restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ dupa caz.

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastic, realizat prin aplicarea regulilor specific arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și architectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia care derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastic architecturală.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădirile și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 100,0 m în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor D.M.A.S.I.

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (P1323/93) în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

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

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea , adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- **Împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;**
- **Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.**

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

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 – 2,60 m din material corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare);
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de fața de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării legale.

In cazul monumentelor istorice si de arhitectura , siturilor protejate de catre MCC imprejurimile , vor respecta conditiile de protectie , restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanti autorizati, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ dupa caz

CAP. IV ZONIFICAREA TERITORIULUI (ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE)

4.1 Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin **destinația unui teren sau a unei construcții**, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4.2 Zonificarea funcțională. Zone și subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizațiilor de construire a rezultat zonificarea funcțională figuratăgrafic în partea desenată și explicată în memorial general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale extinse sau adăugate ce determină noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Pe teritoriul municipiului Roman s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

- C – zona centrală
- L – zona de locuințe
- IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- I – zona unităților industriale
- A – zona unităților agro-zootehnice
- P – zona parc, sport, turism, recreere, rezervație naturală, protecție
- GC – zona gospodărie comunală
- TE – zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare
- CC – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

- S – zona terenurilor cu destinație specială
- D – zona de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă (în extravilan).

În urma analizei detaliate a fiecărei zone funcționale au rezultat următoarele subzone funcționale:

- **C – zona centrală** – cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice

- **L – zona de locuințe** cu subzonele

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

LM (propusă) – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

- **IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general** cu subzonele

ISa – administrative și servicii

ISî – învățământ și educație

ISs – sănătate

ISc – cultură

ISt - turism

ISf – financiar bancare

Isas – asistență socială

ISps – prestări servicii

ISct – culte **ISco** – comerciale

- **I – zona unităților industriale**

ZCPMIS- (A) (V) Zonele protejate cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, de arhitectura si urbanism

ZCPVIS **(I)** Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism

ZCP -Zone construite protejate pentru punerea in valoare a monumentelor istorice

ZA -Zone protejate cu vestigii arheologice

- **A – zona unităților agro-zootehnice** cu subzonele
 - Asu** – servicii, utilaje agricole
 - Az** – ferme zootehnice
 - Aa** – alte unități agricole
- **P – zona parcuri și plantații** cu subzonele
 - Pp** – parc public
 - Ps** – complex sportiv, stadion
 - Ppp** – perdele de protecție
 - Pn** – plantații naturale, rezervații
 - Pa** – agrement
- **GC – zona gospodărie comunală** cu subzonele
 - GCs**- Zona construcțiilor și amenajărilor pentru salubritate
 - GCe**- Zona stație de epurare
 - GCc** - Zona cimitirelor
- **TE – zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare**
- **CC – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente** cu subzonele
 - CCr** – căi rutiere
 - CCf** – căi ferate
- **S – zona terenurilor cu destinație specială**
- **D – zona de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă (în extravilan).**

CAP. V PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

- ARTICOLUL 1 - utilizări admise
- ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări
- ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale
parceleur
- ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași
parcela
- ARTICOLUL 8 - circulații și accese
- ARTICOLUL 9 - staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- ARTICOLUL 11 - aspectul exterior al clădirilor
- ARTICOLUL 12 - condiții de echipare edilitara
- ARTICOLUL 13 - spații libere și spații plantate
- ARTICOLUL 14 - împrejmuiri

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- ARTICOLUL 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- ARTICOLUL 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZONA CENTRALĂ - C

Compusă din următoarele subzone:

ZCPMIS- (A) Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului

CA - Zona centrală situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe

ZCPMIS- A Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitei zonei istorice și a ansamblului de arhitectură păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține ansamblul Episcopiei Romanului alcătuit din catedrala episcopală "Sf. Paraschiva", turnul clopotniță ziduri de incintă și corpul chiliilor, precum și Fundația Melchisedec (capela episcopului Melchisedec Ștefănescu, școala de cântăreți bisericești).

Delimitarea zonei

Între străzile Panaite, Alexandru cel Bun, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri Roman Musat. Aici sunt amplasate : Ansamblul Episcopiei Roman, Ansamblul Precista Mare, Ansamblul Melchisedek, Cetatea Romanului, școli și locuințe , țesut urban majoritar de la începutul sec.XX cu valoare arhitecturală și ambientală

Pentru aceasta zona se va întocmi PUZ pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice, ambientale ce îl compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR7 anexată.

Orice demers constructiv în această zona va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei. Orice intervenție în zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS- (B) Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice, de arhitectură și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ce au ca ax str. Bogdan Dragoș, între B-dul. Nicolae Titulescu și Soldat Porojan

Aici sunt amplasate construcții cu valoare arhitecturală ce aparțin sfârșitului sec.XIX- începutul sec. XX dintre care menționăm :

Construcții presupuse a fi ale arh. Ion Mincu (Jean Petit) pe str.Soldat Porojan, până la intersecția cu str. Albinelor (Soldat Porojan nr. 7) -construcție neoclădită; Alte 2 case identice –arh. I.Mincu – Bogdan Dragoș nr.2 și nr. 4. - construcții neclădite;

Construcție str. Bogdan Dragoș nr. 3 (neclădită) posibil arh Saint Georges;

Constr. str. Bogdan Dragoș nr.9 (neclădită) posibil arh Saint Georges;

Construcție – Bogdan Dragoș colț cu Calistrat Hogăș – Calistrat Hogăș nr. 1 (neclădită)

Fosta construcție a Băncii Romanului, acum BCR – B-Dul Roman Musat nr.9 (construcție neclădită)

Sediul jandarmeriei Roman – str. Bogdan Dragoș nr. 16 MI- NT-II- m-B- 10653

Strada este o stradă istorică, sunt referiri la aceasta în multe documente. Densitatea clădirilor de la început de secol unele dintre ele construite de arhitecți celebri, altele cu valoare arhitecturală, dau străzii un aspect aparte ce poate fi păstrat, dacă situl va fi protejat.

Delimitarea zonei

Limitele loturilor de teren ce au ca ax str. Bogdan Dragoș, între B-dul. Nicolae Titulescu și Soldat Porojan

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR1 si UTR4 anexate.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

Pentru aceasta zona se va intocmi PUZ pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZCPMIS- (C) Subzona centrală situata in preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism cuprinzind constructiile de pe loturile de teren dintre strazile B-dul N.Titulescu, Veronica Micle, Tineretului, Dobrogeanu Gherea,cuprinzind loturile de pe ambele parti ale strazilor din conturul protejat Veronica Micle-intre strazile Tineretului si B-dul N.Titulescu, Tineretului – intre str Primaverii si str. Dobrogeanu Gherea, str.Dobrogeanu Gherea intre str. Tineretului si B-dul N.Titulescu

Zona este configurata incepind din sec. al XVIII-lea pînă in sec. XX. In zona se gasesc monumente cum ar fi :

- Colegiul Roman Voda cu Vila Hogaș și Casa Sameșului Iancu Teodoru , Muzeul de artă, Casa primar Brăescu , Corpul B al Liceului Roman Voda și casa Catacuzino.Sediul Primariei Roman, constructie realizata la inceputul secolului XX are de asemeni valoare ambientala si arhitecturala . Toată această zonă are o deosebita valoare de ambient, valoare arhitecturală ,memoriala. Citirea sa pe segmente, datorita anumitor compartimentări urbane nu face decît să distrugă valoarea de ansamblu.

Delimitarea zonei

loturile de teren dintre strazile B-dul N.Titulescu, Veronica Micle, Tineretului, Dobrogeanu Gherea,cuprinzind loturile de pe ambele parti ale strazilor din conturul protejat Veronica Micle-intre strazile Tineretului si B-dul N.Titulescu,

Tineretului – între str Primaverii și str. Dobrogeanu Gherea, str.Dobrogeanu Gherea între str. Tineretului și B-dul N.Titulescu.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR1 anexate.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR1 și UTR4 anexate.

Orice demers constructiv în această zonă va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei .Orice intervenție în zonă se va face sub supraveghere arheologică

Pentru această zonă se va întocmi PUZ pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice , ambientale ce îl compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZCPMIS- (D) Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenesti, Scolii Armenesti Posta Centrala .

Zona dintre străzile Cuza Voda, B-dul Nicolae Titulescu, cu Monumentele Biserica Alba, Biserica Armeneasca, Școala armeneasca , Poșta centrala și imobil str. Cuza Voda nr 6 , este valoroasă prin importanța monumentelor și necesitatea aducerii unora dintre acestea în același context (Biserica Alba, biserica Armenească, Școala armeneasca), pentru necesitatea creării unui cadru urban comun și logic ca evoluție istorică pentru acestea.

Delimitarea zonei

Limita acoperitoare a loturilor de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenesti, Scolii Armenesti Posta Centrala .

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR1 și UTR4 anexate.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

Pentru aceasta zona se va intocmi PUZ pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP 3– Zona centrală cuprinzând clădiri situate în interiorul razei de protecție, de 100m de la monumentelor .

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

Întreaga zona protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cat și pe conturul de **100** metri de la limita lotului monumentului izolat .

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

ZCPMIS A-D +CP 3– sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.
- pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim **30%** din aria construită desfășurată;
- activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

Orice demers constructiv în zona **ZCPMIS A-D** va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descărcarea arheologică a zonei. Orice intervenție în zona se va face sub supraveghere arheologică

Pentru **ZCPMIS A-D** se vor întocmi PUZ pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice, ambientale în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcină arheologică;
- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCMIS A-D+CP 3- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune

urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim **100** metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale și cu caracterul clădirii din zona de protecție;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

(3) – funcțiunile compatibile pentru construcțiile din zonele **ZCPMIS A-D se vor stabili în baza PUZ de protecție și delimitare a zonei istorice și de arhitectură**

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCPMIS A-D+CP 3 – se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- comerț și depozitare en-gros;

- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;

- depozitare de deșeuri, platforme de precollectare, depozite de materiale refolosibile;

- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;

- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de **100** persoane);

- construcții provizorii de orice natură;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- amplasarea de panouri publicitare de tip benă pe oricare din fațadele obiectivelor protejate.

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

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

ZCMIS A-D – *cu excepția parcelelor monumentelor istorice se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea comasărilor sau subîmpărțirilor;*

- se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de **8,0 metri** și suprafața lotului de minim **150 mp**, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de **8 metri** și suprafața parcelei mai mică de **150 mp**, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de **20,0 metri** în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim **30,0 metri** în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;

- **CP3** - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCMIS A-D- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regulă numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale conform **Articolului 10**

ZCMIS A-D +CP 3 - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin **4.0** metri;

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

ZCMIS A-D- [cu exepția parcelelor monumentelor istorice](#) în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0** metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5 metri**;

ZCMIS A-D - [cu exepția parcelelor monumentelor istorice](#) - în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,0 metri** de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egala cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **4,5 metri**;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim **10,0 metri**;

CP 3– în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,0 metri** de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5,0** metri;

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

ZCMIS A-D +CP 3 - cu exepția parcelor monumentelor istorice ,pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca

dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- (1)** - curțile vor avea o suprafață de minim **18%** din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de **30 m²** și o lățime minimă de **4,0** metri;
- (2)** - curțile vor avea o suprafață de minim **22%** din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de **30m²**. și cu o lățime de minim **6,0** metri;
- (3)** - pavajul curții va fi cu cel puțin **0,10** metri deasupra cotei trotuarului;
- (4)** - se admite reducerea suprafețelor curților la **2/3** din suprafața reglementară în cazul parcelor de colț cu suprafața maximă de **600** metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub **12** metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

ZCMIS A-D +CP 3– cu exepția parcelor monumentelor istorice, clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCMIS A-D +CP 3– parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ZCMIS A-D +CP 3– în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCMIS A-D 2+CP3– nu se admite parcare a autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

ZCMIS A-D +CP 3– staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCMIS A-D – cu exepția parcelelor monumentelor istorice, în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri**;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

ZCMIS A-D – cu exepția parcelelor monumentelor istorice, în cazul reconstrucției unora dintre aceste clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se inserează.

CP 3– înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona **ZCMIS A-D** fără apariția unor calcane;

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100 metri** sau areglementarilor ce se vor stabili prin PUZ;
- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatoriu realizarea unui studiu de de punere in valoare si armonizare a constructiei noi cu monumentul

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCMIS A-D + CP 3– cu exepția parcelelor monumentelor istorice ,orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;În cadrul monumentelor se vor întocmi studii de specialitate si proiecte de restraurare de catre personal si firme atestate;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de **100** metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Zonei protejate și la cea a zonei centrale;

- reliefurile fațadelor vor ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste **3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,30** metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de **1,5 - 3,0** metri, se admit rezalitări de maxim **0,16** metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub **1,5** metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

- la nivelul etajelor reliefurile fațadelor nu vor depăși **0,30** metri;

- balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim **1,0** metru, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim **2,0** metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim **3,0** metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de **2,5** metri;

- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;

- soclurile vor avea înălțimea de minim **0,30** metri;

- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
- se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de **4.0 - 6.0** metri;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
- se interzice utilizarea pereților cortină;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;

CP 3 – intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCPMIS A-D+CP 3- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCMIS A-D +CP 3- **cu excepția parcelor monumentelor istorice** ,se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

ZCMIS A-D +CP 3- **cu excepția parcelor monumentelor istorice** ,spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ZCMIS A-D – în zonele de protecție sau a monumentelor istorice se va întocmi o amenajare peisagistică pentru punerea în valoare a monumentelor sau a valorilor urbanistice, arhitecturale, istorice de ansamblu .

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m²**;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

ZCMIS A-D +CP 3- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe

limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

Pentru zonele protejate, monumente, împrejuririle se vor realiza în caracterul epocii, în baza studiilor stilistice

CP 3– se admite realizarea unor împrejuriri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT – % m² AC / m² teren)

ZCMIS A-D +CP 3 POT_{max}=50%;sau existent în cazul loturilor cu monumente

– excepție de la **POT_{max}=50%** se face doar prin Plan Urbanistic Zonal și

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – m² ADC / m² teren)

ZCMIS A-D +CP 3 – CUT_{max}=1,5;

- excepție de la CUT_{max}=1,5 se face doar prin Plan Urbanistic Zonal

CA – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE A ZONEI ISTORICE ȘI AMSAMBLURILOR ARHITECTURALE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse la nord și vest de zona istorică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CA - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CA- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a acestora împreună cu cele nou construite de minim **30%** din

totalul ariei construite desfasurat pe ansamblul unei operații urbanistice;

- se admite construcția de locuințe în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii liberale;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se

situeze la parterul a mai mult de doua clădiri adiacente;

- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CA - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

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

CA - se considera construibile parcelele având minim **500mp** și un front la stradă de minim **15,0m**.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CA- clădirile destinate unor instituții și echipamente publice reprezentative de interes municipal se vor retrage cu cel puțin **6,0metri** de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de **3,0metri** și nu cu mai mult de **9,0metri**; fac excepție de la aceasta regula situațiile de marcare prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10.

ARTICOLUL 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat, sau în regim continuu sau discontinuu;

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15,0metri** de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0metri**;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **4,0metri**;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzona preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice

sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,0** metri;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **4,0**metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0**metri;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0m**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continui.

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

CA - clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanță se poate reduce la L din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250** metri.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CA - înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

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

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CA - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CA - se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15** cm;

în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;

- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0m. a jardiniereleor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CA - indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament și al instituțiilor publice, împrejmuirile vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de **2,20metri** și minimă de **1,50m**, din care un soclu opac de **0,30 m** și vor putea fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CA - POT_{max}=60%

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

CA - CUT_{max}=2,0

CM – ZONA MIXTĂ

CM - Zona mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante) și locuințe

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație și în prelungirea zonei centrale.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin **30%** din ADC. Este recomandabil ca pentru zona mixtă care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerentei imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

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

CM 1- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire înălțimi maxime de P+4;

CM 2- subzona mixtă cu clădiri având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de P+8;

CM 3- subzona formată prin inserție de funcțiuni mixte și conversii ale locuințelor în alte funcțiuni în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CM 1+CM 2+CM 3 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CM 1+CM 2+CM 3 - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0** metri și să nu fie învecinate mai mult de doua astfel de clădiri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100**metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din ADC pentru fiecare operațiune.

CM 3- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

- se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip benzer doar pe fațade laterale ale unităților de locuire, cu obligativitatea obținerii avizelor Primăriei municipiului Roman și a Asociațiilor de locatari.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

CM 1+CM 2+CM 3- se interzic următoarele utilizări:

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

CM 1+CM 2- cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z. pentru principalele artere și pentru zonele de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000mp.** cu un front la stradă de minim **30,0metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18,0 metri** în cazul

construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

CM 3 – terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenul liber dintre construcțiile existente se va delimita prin P.U.Z. astfel încât să nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să se respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiză tehnică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CM 1+CM 2+CM 3 - clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 – 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;

- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțimea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea a clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10;

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

CM 1+CM 2+CM 3 - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat,

- clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale aceleiași străzi;

- clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0**metri de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5,0**metri;
- distanță dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,0** metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de **10,0** metri să fie de minim **1,90** metri de la pardoseala încăperilor;

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

CM 1+CM 2+CM 3 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor

încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CM 1+CM 2+CM 3 - cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z.:

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0** metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin

una din proprietățile învecinate;

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CM 1+CM 2+CM 3 - cu următoarele condiționări:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1+CM 2+CM 3 - cu următoarele condiționări:

- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colt situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

CM 1 – înălțimea maximă admisibilă **P+4** (17m)

CM 2 - înălțimea maximă admisibilă **P+8** (25m)

CM 2 - înălțimea maximă admisibilă **P+4** (17m)

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CM 1+CM 2+CM 3- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CM 1+CM 2+CM 3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CM 1+CM 2+CM 2a - în grădinile de fațada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CM 1+CM 2+CM 3 - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CM 1+CM 2+CM 3 - în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **POT_{max}=65%**

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

CM 1 - în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **CUT_{max}=1,8** cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM 2- în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **CUT_{max}=2** cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM 3- în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

– **CUT_{max}=1,5** cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ALTE ZONE PROTEJATE IN AFARA ZONEI CENTRALE , CU FUNCTIONALITATE MIXTA

ZCMIS F- Zona protejata a Bisericii Precista Mică formată din :Situl bisericii Precista Mică –, situl existent aici, Str. Castanilor si Scoala Normala (1882)
Pe strada Castanilor sunt imobile de la sf. sec. XIX- inceputul sec. XX) casa parohului- str.Castanilor nr. 1, str.Castanilor nr.3 casă in stil eclectic, Str. Castanilor nr. 2-Protopopiatul Roman , casa in stil neoromânesc cu elemente decorative deosebite. Toate construcțiile descrise sunt în jurul Bisericii Precista Mică și formează cadrul ambiental al acesteia.

Delimitare

-la est str.Miron Costin- loturi cu front la acesta strada intre str.Dobrogeanu Gherea si str. Aprodul Purice

-la vest str.Sucedava - loturi cu front la acesta strada între str.Dobrogeanu Gherea si str. Sucedava

-la nord – str. Dobrogeanu Gherea – front sudic intre str. Miron Costin si Sucedava

-la sud – str. Castanilor -- loturi cu front la acesta strada între str.Miron Costin si str. Sucedava.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR6 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS G –Zona protejata a Halei centrale avind ca monumente Hala Centrala , Casa Rollrich, Sinagoga Veche avind ca ax str.Sucedava

Delimitare

-la est str.Miron Costin - intre frontul de blocuri p+4si stradela Miron Costin

-la vest loturile platoului Halei centrale, Sinagogii, casei Rollrich

-la nord – lotul halei centrale si al Casei Rollrich) pina la str.Aprodul Purece

-la sud – lotul halei intre str.Miron Costin si Sucedava , si la nord de str. Petrodava intre strazile Sucedava si Aprodul Purece

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR6 anexate.

Pentru aceasta zona se va **intocmi PUZ** pentrua se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică.

L – ZONA DE LOCUIT

Compusă din următoarele subzone:

L 1- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

L 2- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

LM (propusă) – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

L 1 – ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3,4) ȘI MARI (P+3,5÷P+8,10) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L 1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

L 1P - Subzona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10),
situată în zona de protecție de 100 m față de zonele protejate sau fata de siturile monumentelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 1+L 1P- sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 1+L 1P- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.
- se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip benzer doar pe fațade laterale cu obligativitatea obținerii avizelor Primăriei municipiului Roman și a Asociațiilor de locatari.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1+L 1P- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- . construcții provizorii de orice natura;
- . depozitare en-gros sau mic-gros;
- . depozitari de materiale refolosibile;
- . platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- . depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- . autobaze;
- . stații de intretinere auto;
- . lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

L 1P - se interzice realizarea clădirilor colective înalte de locuințe în zona protejată.

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

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

L 1+L 1P- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

L 1P - se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțimea;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1+L 1P- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile;

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri;

L 1P - se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri.

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

L 1+L 1P- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0** metri fie de două calcan de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii.
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3,0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri.

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

L 1+L 1P- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 1+L 1P- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 1+L 1P- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4,0** metri;

- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+4 niveluri.

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

L 1P - în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de **100** metri .

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1+L 1P- cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

L 1P - aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu centrul vechi.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L 1+L 1P- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 1+L 1P - terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L 1+L 1P- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80** din care soclu opac de circa **0,30 m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;

-împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20 metri** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 1+L 1P- P+4,8 **POT_{max}=30%**

- P+3,4 **POT_{max}=40%**

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

L 1+L 1P - conform regimului de înălțime:

. P+3,4 **CUT_{max}=0,8**

. P+4,8 **CUT_{max}=1,0**

L 2 – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități de referință:

L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

L 2P - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri situate în zona de protecție de 100m față de centrul istoric.

ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str.Stefan cel M are 181-293-NT-II-a- 10680

ZCPMIS III – Ansamblul de locuinte dintre str. Eternitatii, Florilor, Republicii, Roman Voda

ZCPMIS L – Ansamblul protejat de locuinte muncitoresti – Fabrica de Zahar NT II-a- B- 10649

ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str.Stefan cel M are 181-293-NT-II-a- 10680

Delimitare

-la est str.Cuza Voda - loturi cu front la acesta strada intre str.B-dul Republicii si Dumbrava Roșie

-la vest –loturile de teren situate la vest fata de str. Stefan cel Mare intre str. Dobrogeanu Gherea si Bulevardul N. Balcescu

-la nord – loturile de teren de pe ambele fronturi ale str Republicii intre str. N. Balcescu si Eternitatii

-la sud – str. Dobrogeanu Gherea -- loturi cu front la acesta strada între str.Sucedava si cuza Voda

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR 6 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblului istoric, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS III – Zona protejata a Ansamblului de locuinte dintre str. Eternitatii, Florilor, Republicii, Roman Voda

In cadrul ansamblului sunt multe imobile cu valoare arhitecturala, ambientala :
Imobil B-dul Republicii colt cu str. Florilor Str. Florilor nr.1- în stil neoromanesc, puternic denaturant de actualele modernizări – in prezent sediu de firma (neclasat)
Casa str. Tineretului nr. 39 (colț cu B-dul Republicii (în prezent Biserica penticostală) - stil eclectic –neclasată
Str. 1 Decembrie 1918 colț cu str.Florilor – str. 1 Decembrie 1918 nr. 1 Imobil în stil neoromanesc –locuință (neclasată)
Imobil B-dul Republicii colt cu str. Florilor Str. Florilor nr.1- în stil neoromanesc, puternic denaturant de actualele modernizări – in prezent sediu de firma (neclasat)
Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 7
Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 5
Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 4
Str.Aviatorilor nr.15-casa cu val. ambientală
Casa str.Aviatorilor nr. 19 – casa cu val. ambientală
Casa str.Aviatorilor nr. 15 – casa cu val. ambientală
Str. Florilor nr. 8- colț cu str.Aviatorilor
Casa cu turnuleț – cu val. ambientala ,str. Florilor nr. 26
Imobil –str.Aviatorilor nr. 27- fost spital militar - construit in perioada 1918-1925
In prezent locuinta colectiva (neclasat)

Delimitare

-la est str.Roman Voda - loturi cu front la acesta strada intre str.Republicii si Stadion

-la vest str.Eternitatii - loturi la est fata de acesta strada între str.Republicii si Mihai Viteazu

-la nord – str M. Viteazu, str. Florilor, pîna la lotul stadionului

-la sud – loturi front la B- dul Republicii intre str. Eternitatii si str Roman Voda

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR2 anexate.

Pentru aceasta zona se vor stabili conditii de protectie si valorificare a valorilor arhitecturale , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

.Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS L – Ansamblul protejat de locuinte muncitoresti – Fabrica de Zahar NT II-a- B-10649

Delimitare

-Conform PUZ intocmit in zona .

-Regulamentul de urbanism este conform PUZ intocmit

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR12 anexate.

zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

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

Se recomandă ca în cazul clădirilor izolate și grupate să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 2+L 2P, ZCPMIS III – sunt admise următoarele funcțiuni:

.-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

.-echipamente publice de nivel rezidențial;

.-lăcașuri de cult.

.- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2+L 2P, ZCPMIS III - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 2+L 2P , ZCPMIS III - se interzic următoarele utilizări:

.-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200mp**. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

.-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;

.-depozitare en-gros;

.-depozitări de materiale refolosibile;

.-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

.-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

.-autobaze și stații de intretinere auto;

-lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

.-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L 2+L 2P, ZCPMIS III - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 2 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I.

- clădirile se pot dispune pe aliniament cu excepția celor a căror înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțimea și distanță dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,0** metri.

- în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **5,0** metri pentru a permite în viitor parcare a cele de a doua mașini în afara circulațiilor

publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

L 2P , ZCPMIS III – se va respecta caracterul general al străzii respective.

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

L 2+L 2P, ZCPMIS III – în *regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietatii având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

- în *regim continuu* clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0** metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul **ZCPIS III** nu se pot amplasa decât locuințe cuplate sau izolate , ținând cont de caracterul zonei

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

- se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

L 2 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L 2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L 2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 2- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10**metri).

L 2P - se admit depășiri de **1-2**metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ZCPMIS III - **nu** se admit depășiri de înălțime față de cornișa clădirilor învecinate în **ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

L 2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

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

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

L 2P – orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ZCPMIS III – orice intervenții se vor aviza conform legii

- sunt admise numai materiale de finisaj în caracterul zonei

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L 2, L 2P, ZCPMIS III - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

L 2P, ZCPMIS III - **împrejmuirile vor fi avizate în condițiile legii Ele vor fi proiectate și executate ținând cont de caracterul zonei**

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L 2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

L 2 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L 2+L 2P - POT_{max}=35 %

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

L 2 - pentru înălțimi:

. P+1 CUT_{max}=0,6

. P+2 CUT_{max}=0,9

LM (propusă)– ZONA MIXTĂ

LM (propusă) – Subzonă mixtă conținând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru noile zone rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

activitățile productive să fie integrate într-o pondere de maxim **30% - 40%** în ansamblul zonei și cadrul oricărei operațiuni urbanistice;

realizarea locuințelor cu partiu special incluzând spații pentru profesii libere;

în cazul clădirilor izolate și grupate se recomandă să se adopte și tipul de două locuințe separate – una la etaj și una la parter (tipul de locuință colectivă mică), având avantajul accesului mai ușor la proprietate în condiții superioare de confort și a unei utilizări mai favorabile a terenului și a echipării edilitare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LM– sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- .-echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LM - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **700 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LM- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 2200, produc poluare;
- .-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat(peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- .-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- .-depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

LM - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

*conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LM - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

LM - în *regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

- în *regim grupat* clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0**metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0**metri;

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

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

LM - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LM - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10**metri) pentru construcțiile de locuințe și P+6 (20 metri) pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale;

- se admit depășiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LM - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LM - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LM - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** m și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LM - **POT_{max}=50%**

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

LM - pentru înălțimi P+1 **CUT_{max}=0,75**

– pentru înălțimi P+2 **CUT_{max}=1,0**

– pentru înălțimi P+6 **CUT_{max}=2,0**

– pentru activitățile productive se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului **CUT_{volumetric max}=4mc/1mp teren**

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (administrație, învățământ și educație, sănătate, cultură, culte, comerciale, financiar bancare, asistență socială, prestări servicii).

Zona se compune din următoarele subzone:

ISa – administrative și servicii

ISî – învățământ și educație

ISs – sănătate

ISc – cultură

ISco – comerciale

ISf – financiar bancare

ISt - turism

Isas – asistență socială

ISps – prestări servicii

ISct – culte

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

IS - sunt admise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

-orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

IS- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000**

mp, cu un front la stradă de minim **30,00** metri;

-pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12.00** metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim **18.00** metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

-la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.

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

IS - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament;

-în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite

realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

-se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona la care ne referim cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

-în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

IS - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept

de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;

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

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

-pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație;

-în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

-pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

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

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

-se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

-în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

-terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

-se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

-parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;

-spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS - P.O.T. maxim 65%

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

IS - CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ISct – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

ISct - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale
- pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe
- colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISct - pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării biserici de către procesiunile de credincioși;

-la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

ISct - nu este cazul.

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

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

ISct - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISct - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6,0** metri de la aliniament;

– lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

ISct - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10,0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

– celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietatii de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5,0** metri.

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

ISct - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0** metri;

-distanță se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISct - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISct - înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISct - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va tine seama de vecinătăți;

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de **100** metri față de monumentele de arhitectura existente și propuse.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ISct - conform normelor în vigoare

- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori;

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

ISct - clădirile vor fi înconjurată spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0,30** metri având înălțimea totală de maxim **2,20** m și minim **1,80m** dublat de un gard viu.

- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2,20** m și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul

învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ISct - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

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

ISct - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

I - activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;

-distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

-cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

.-sedii de companii și firme;

- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.

- depozitare en-gros;

.- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – **1500** mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- .-efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- .-orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- .-construcții provizorii de orice natură;
- .-depozite de materiale refolosibile;
- .-platforme de precollectare a deșeurilor urbane.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespicate la punctul Art.2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

I– pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **40,0** metri și o suprafață minimă de **3000**mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele

anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

10,0metri pe străzile de categoria a II-a;

6,0metri pe străzile de categoria a III-a.

- de-a lungul principalelor căi de acces în oraș se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulației majore de cel puțin **15,0** m.

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

I - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **I**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0**metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90**metri de la nivelul solului.

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

I - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0**metri.

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

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere , legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **4,0**metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **40** m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cat și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

I - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un

soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea

vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

I P.O.T maxim admis =50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

I - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10 mc/mp teren.**

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE
--

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

A – zona unităților agro-zootehnice cu subzonele

Asu – servicii, utilaje agricole

Az – ferme zootehnice

Aa – alte unități agricole

Funcțiuni complementare: CCr, CCf, Gce, ISco, ISps, Isf, Iss, Ppp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

A - unități productive agro-zootehnice.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A - dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private;

-rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

A - realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor înafara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, a solului și a pânzei freatice;

-unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

-amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil. Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi prevăzute cu perdele de protecție din vegetație înaltă și medie.

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

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

A – conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A – unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;

-se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a vecinătăților imediat apropiate și a caracterului general al străzii;

-se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;

-se vor asigura cel puțin 25 m între zona agro-zootehnică și zona de locuit.

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

A – pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m;

-se interzice cuplarea la calcanul locuințelor.

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

A – distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a

incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.;

-distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A – toate clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condițiile permiterii intervenției pompierilor.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

A – înălțimea maximă **15,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

-aspectul exterior nu va afecta zonele invecinate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A - toate construcțiile și amenajările specifice vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

A - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un

soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

A - P.O.T. maxim admis =50%.

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

A – C.U.T. maxim admis = 1,5

.

P – ZONA PARCURI ȘI PLANTAȚII

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

Pp – parc public

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protecție

Pn – plantații naturale, rezervații

Pa – agrement

Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

Funcțiuni complementare : L, IS, I, A, GC, TE, CC.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

-plantații decorative și spații pentru odihnă în zona centrală

-menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan

Pp - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

– spații plantate

– circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

– mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

– adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Ps - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Pn - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;

Ppp - conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții compaibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.;
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- P** - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- Pp, Pn** - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- 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;
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

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

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

P- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

P- studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

P – înălțimea maximă **7,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

-aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

P - toate construcțiile și amenajările specifice vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCs- Zona construcțiilor și amenajărilor pentru salubritate

GCe- Zona stație de epurare

GCc - Zona cimitirelor

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman

Cimitirul a fost creat la sf. sec. al XIX-lea, începutul sec. XX, prin contribuția orașului și a Episcopiei Roman, episcop Melchisedek. Cimitirul impresionează prin poarta de intrare realizată în stil neogotic, foarte frumos proporționată, precum și prin Biserica Tuturor Sfinților – ctitorită de episcopul Melchisedek, numeroase monumente și încă o Biserică în stil neoromânesc ctitorită la începutul secolului de Done Simionescu. Elementele menționate au valoare memorială și arhitecturală. Întreg spațiul are valoare ambientală, dar nu este protejat. Menționez că acest cimitir conține 3 zone : zona ortodoxă (în centru) cu Biserica Tuturor sfinților,

zona armeneasca spre est cu biserica a carui ctitor este Done Simionescu, zona catolică , spre vest.

Este unul din putinele cimitire din tara ce reuneste cultul ortodox, catolic si al comunitatii armenesti

Delimitare – parcela actuala a cimitirului Municipiului Roman situata la nord de str. Mihai Viteazu

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR13 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

GCs, GCe- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate în capitolul anterior

- accese carosabile, pietonale, spatii verzi

GCc - se admit următoarele funcțiuni:

- cimitire

- capele

- spații pentru administrație.

- accese carosabile, pietonale, spații verzi

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCs, GCe – toate construcțiile si instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

GCs, GCe - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

GCc- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

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

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

– conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCs, GCe - clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanță de minim **4,0** metri iar în zonele industriale la minim **8,0** metri pe străzi de categoria III și **10,0** metri pe străzi de categoria II și I.

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

GCs, GCe - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri;

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

GCs, GCe - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G 1- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCs, Gce, GCc - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCs, Gce, GCc - – conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCs, Gce - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

GCc - se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

– se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCs, Gce - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

GCc - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

GCs, Gce - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 m** din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0 m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

GCc - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

GCs, Gce – POT max = 50%

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

GCs, Gce - CUT max = 0,6

TE – ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență municipală. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei CC și respectiv G. Funcțiuni complementare L, I, A, CC, P.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

TE - construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.

-instituții coordonatoare în domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE - se vor respecta normativele tehnice specifice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

-construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

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

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

TE- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;

-pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe stradă respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

-în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0** metri pe străzile de categoria I și II și de minim **8.00** metri pe străzile de categoria III.

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

TE - distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri.

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

TE - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

-în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE - terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;

-în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40 %** din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

TE - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

-fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

-tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

-firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

TE - orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;

-suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40 %**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

-în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim **1.20** metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;

-suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

-împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;

-porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurirea;

-pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TE - POT maxim - %;

Zona construibilă	Nr. niveluri	POTmaxim %
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
Incinte tehnice în zone industriale	-	80
Birouri	1, 2 și 3	70
Birouri înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20 metri față de aliniament; din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 și peste	70

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

TE - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,4	
	6 și peste	2,4	
Incinte tehnice în zone industriale	-	-	9
Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,2	
	6 și peste	2,4	

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
--

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

CCr - căi rutiere

CCf - căi ferate

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CCr - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit : moteluri, restaurante, loisir;

- rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

CCf - instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

– servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

– lucrări de terasamente necesare funcțional;

– lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr - conform studiilor de specialitate;

- incintele unitatilor de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

CCf – delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii ferovoare (100 m stânga-dreapta măsurați de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe

- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

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

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

CCr, CCf – conform normelor specifice și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCr - construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **8,0 m** pe străzi de categoria III și **10,0 m** pe străzi de categoria II și I;

CCf - conform studiilor de specialitate.

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

CCr - distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri;

CCf - conform studiilor de specialitate.

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

CCr - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

– distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

– în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCr - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CCr - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

– în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **60%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CCr - înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CCr - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

– fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCr - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

– suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

– suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

CCf - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CCr - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30 m**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20 m** înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

– porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

CCf - conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CCr - **POT_{max}=50%**

CCf - conform studiilor de specialitate.

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

CCr - **CUT_{volumetric max}=15mc/mp teren**

CCf - conform studiilor de specialitate

S – ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
--

ZCPMIS J – Zona protejată a ansamblului Arsenalului

Caracterul Zonei Zona Arsenalul formată din cazărmi militare realizate la începutul sec. XX între str. Vasile Alecsandri, Teiului, Peneș Curcanul. Aceste construcții, cu valoare arhitecturală și ambientală, nu mai sunt utilizate în prezent. Acestea vor putea beneficia de o reconversie funcțională cu condiția păstrării caracterului valoros al ansamblului. (fațade, amplasarea clădirilor într-un generos spațiu verde, elemente de ambient cum ar fi choscurile, tunuleț, elemente caracteristice începutului de sec. XX)

Delimitare

-la est str. Vasile Alecsandri între str. Traian și Rîndunelelor

-la vest – limita lotului

-la nord – Peneș Curcanu – front sudic construit la est de str. Rîndunelelor

-la sud – str. Traian - front nordic construit pînă la intersecția cu strada Vasile Alecsandri

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR9 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblului de arhitectura, valorilor ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

.Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuita din următoarele componente:

- unități militare;
- unități de protecție civila;
- unități PSI;
- unități de politie.

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activitati specifice și locuințe de serviciu

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

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

- conform normelor specifice
- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;
- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

D – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII, DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (ÎN EXTRAVILAN)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- funcțiunea predominantă: agricolă
- funcțiuni posibile L, IS, CC, I, A, P

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități agricole, căi de comunicație propuse, construcții și instalații necesare funcționării și gospodăririi localității.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe, parcuri, zone de agrement, etc. cu condiția elaborării de documentații de tip P.U.Z. ce vor fi supuse aprobărilor legale;
- instituții și servicii, construcții, instalații și alte funcțiuni autorizate numai pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl și pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor.

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

- conform necesităților tehnice și normelor specifice funcțiunii viitoare.

CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate în folosirea **Regulamentului local de urbanism** și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii :

- Funcțiune dominantă ;
- Limite cadastrale și naturale ;

- Axele străzilor principale,

și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R.-ului respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o detaliere a prescripțiilor specifice, diferențiate în permisiuni, condiționări și restricții aplicabile numai U.T.R.-ului la care se referă.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, din partea desenată a documentației de urbanism.

Trupul principal al municipiului Roman cuprinde 21 de U.T.R.-uri, trupul B fiind U.T.R. 22, iar trupul C, U.T.R. 23.

Reguli valabile în toate Unitățile Teritoriale de Referință

- Pentru construcțiile noi se va păstra regimul de aliniere existent (dar nu mai puțin de 3 m față de limita de proprietate sau împrejmuire). Se interzic extinderile la construcțiile existente care depășesc acest regim.

- Pentru construcțiile noi, renovări, modernizări, extinderi se interzice folosirea de game cromatice stridente și în contrast cu celelalte culori existente.

- Se interzice amplasarea de benere sau alte forme de publicitate pe fațadele cu fronturi la principalele căi de comunicație.

- Stilul arhitectural adoptat pentru construcții noi, extinderi modernizări va fi un stil ce nu va contrasta cu stilul general al municipiului. Se interzice construirea de elemente gen turnuleți, creneluri, acoperișuri suprapuse precum și construcții tip pagodă.

- Pentru U.T.R.-urile 1,2,3,4,6,9,16 (U.T.R.-uri ce conțin monumente istorice), conform legii 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, zona de protecție a monumetelor este de 100m. Aceasta zonă de protecție se va stabili pentru fiecare monument în parte, prin realizarea, avizarea și aprobarea unei

documentații de tip P.U.Z., în momentul în care se dorește să se intervină în această arie. De asemenea se vor întocmi documentații PUZ , sau se vor aplica reglementări specifice pentru zonele protejate stabilite prin prezentul PUG după cum urmează :

ZCPMIS- A Subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitei zonei istorice și a ansamblului de arhitectură păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține ansamblul Episcopiei Romanului alcătuit din catedrala episcopală "Sf. Paraschiva", turnul clopotniță ziduri de incintă și corpul chiliilor, precum și Fundația Melchisedec (capela episcopului Melchisedec Ștefănescu, școala de cântăreți bisericești).

Delimitarea zonei

Între străzile Panaite, Alexandru cel Bun, Vasile Lupu, Vasile Alecsandri Roman Musat. Aici sunt amplasate : Ansamblul Episcopiei Roman, Ansamblul Precista Mare, Ansamblul Melchisedek, Cetatea Romanului, școli și locuințe , țesut urban majoritar de la începutul sec.XX cu valoare arhitecturală și ambientală

Pentru această zonă se va întocmi PUZ pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce îl compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR7 anexată.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

ZCPMIS- (B) Subzona centrală situata in perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism cuprinzind constructiile de pe loturile de teren ce au ca ax str. Bogdan Dragoș, intre B-dul. Nicolae Titulescu si Soldat Porojan
Aici sunt amplasate constructii cu valoare arhitecturala ce apartin sfirsitului sec.XIX- inceputul sec. XX dintre care mentionam :

Construcții presupuse a fi ale arh. Ion Mincu (Jean Petit) pe str.Soldat Porojan, pîna la intersecția cu str. Albinelor (Soldat Porojan nr. 7) -constructie neoclasata;
Alte 2 case identice –arh. I.Mincu – Bogdan Dragoș nr.2 si nr. 4. - constructii neclasate;

Constructie str. Bogdan Dragos nr. 3 (neclasata) posibil arh Saint Georges;

Constr. str. Bogdan Dragoș nr.9 (neclasata) posibil arh Saint Georges;

Constructie – Bogdan Dragos colt cu Calistrat Hogaș – Calistrat Hogas nr. 1 (neclasata)

Fosta constructie a Bancii Romanului, acum BCR – B-Dul Roman Musat nr.9 (constructie neclasata)

Sediul jandarmeriei Roman – str. Bogdan Dragoș nr. 16 MI- NT-II- m-B- 10653

Strada este o strada istorica, sunt referiri la aceasta in multe documente. Densitatea cladirilor de la inceput de secol unele dintre ele construite de arhitecti celebri, altele cu valoare arhitecturala, dau strazii un aspect aparte ce poate fi pastrat, daca situl va fi protejat.

Delimitarea zonei

Limitele loturilor de teren ce au ca ax str. Bogdan Dragoș, intre B-dul. Nicolae Titulescu si Soldat Porojan

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR1 si UTR4 anexate.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologica

Pentru aceasta zona se va intocmi PUZ pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice ,

ambientale ce îl compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZCPMIS- C Subzona centrală situată în perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren dintre strazile B-dul N.Titulescu, Veronica Micle, Tineretului, Dobrogeanu Gherea,cuprinzând loturile de pe ambele părți ale strazilor din conturul protejat Veronica Micle-între strazile Tineretului și B-dul N.Titulescu, Tineretului – între str Primaverii și str. Dobrogeanu Gherea, str.Dobrogeanu Gherea între str. Tineretului și B-dul N.Titulescu

Zona este configurată începând din sec. al XVIII-lea până în sec. XX. În zona se găsesc monumente cum ar fi :

- Colegiul Roman Voda cu Vila Hogaș și Casa Sameșului Iancu Teodoru , Muzeul de artă, Casa primar Brăescu , Corpul B al Liceului Roman Voda și casa Catacuzino.Sediul Primăriei Roman, construcție realizată la începutul secolului XX are de asemenea valoare ambientală și arhitecturală . Toată această zonă are o deosebită valoare de ambiant, valoare arhitecturală ,memorială. Citirea sa pe segmente, datorită anumitor compartimentări urbane nu face decât să distrugă valoarea de ansamblu.

Delimitarea zonei

loturile de teren dintre strazile B-dul N.Titulescu, Veronica Micle, Tineretului, Dobrogeanu Gherea,cuprinzând loturile de pe ambele părți ale strazilor din conturul protejat Veronica Micle-între strazile Tineretului și B-dul N.Titulescu, Tineretului – între str Primaverii și str. Dobrogeanu Gherea, str.Dobrogeanu Gherea între str. Tineretului și B-dul N.Titulescu.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR1 anexate.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral și delimitării din UTR1 și UTR4 anexate.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

Pentru aceasta zona se va intocmi PUZ pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZCPMIS- D Subzona centrală situata in perimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism cuprinzind constructiile de pe loturile de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenesti, Scolii Armensti Posta Centrala .

Zona dintre strazile Cuza Voda, B-dul Nicolae Titulescu, cu Monumentele Biserica Alba, Biserica Armeneasca, Scoala armeneasca , Poșta centrala si imobil str. Cuza Voda nr 6 , este valoroasă prin importanta monumentelor și necesitatea aducerii unora dintre acestea in acelaș context (Biserica Alba, biserica Armenească, Școala armeneasca), pentru necesitatea creării unui cadu urban comun si logic ca evolutie istorică pentru acestea.

Delimitarea zonei

Limita acoperitoare a loturilor de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenesti, Scolii Armensti Posta Centrala .

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR1 si UTR4 anexate.

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

Pentru aceasta zona se va intocmi PUZ pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

ZCMIS F- Zona protejata a Bisericii Precista Mică formată din :Situl bisericii Precista Mică –, situl existent aici, Str. Castanilor si Scoala Normala (1882)
Pe strada Castanilor sunt imobile de la sf. sec. XIX- inceputul sec. XX) casa parohului- str.Castanilor nr. 1, str.Castanilor nr.3 casă in stil eclectic, Str. Castanilor nr. 2-Protopopiatul Roman , casa in stil neoromânesc cu elemente decorative deosebite. Toate construcțiile descrise sunt în jurul Bisericii Precista Mică și formează cadrul ambiental al acesteia.

Delimitare

-la est str.Miron Costin- loturi cu front la acesta strada intre str.Dobrogeanu Gherea si str. Aprodul Purice

-la vest str.Sucedava - loturi cu front la acesta strada între str.Dobrogeanu Gherea si str. Sucedava

-la nord – str. Dobrogeanu Gherea – front sudic intre str. Miron Costin si Sucedava

-la sud – str. Castanilor -- loturi cu front la acesta strada între str.Miron Costin si str. Sucedava.

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR6 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS G –Zona protejata a Halei centrale avind ca monumente Hala Centrala , Casa Rollrich, Sinagoga Veche avind ca ax str.Sucedava

Delimitare

-la est str.Miron Costin - intre frontul de blocuri p+4si stradela Miron Costin

-la vest loturile platoului Halei centrale, Sinagogii, casei Rollrich

-la nord – lotul halei centrale si al Casei Rollrich) pina la str.Aprodul Purece
-la sud – lotul halei intre str.Miron Costin si Sucedava , si la nord de str. Petrodava
intre strazile Sucdava si Aprodul Purece

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR6
anexate.

Pentru aceasta zona se va **intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si
valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice ,
ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural
si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice.
Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica
a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică.

**ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str.Stefan cel M are 181-293-NT-II-
a- 10680**

Delimitare

-la est str.Cuza Voda - loturi cu front la acesta strada intre str.B-dul Republicii si
Dumbrava Roșie

-la vest –loturile de teren situate la vest fata de str. Stefan cel Mare intre str.
Dobrogeanu Gherea si Bulevardul N. Balcescu

-la nord – loturile de teren de pe ambele fronturi ale str Republicii intre str. N.
Balcescu si Eternitatii

-la sud – str. Dobrogeanu Gherea -- loturi cu front la acesta strada între
str.Sucedava si cuza Voda

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR 6
anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si
valorificarea ansamblului istoric, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale

ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei

Orice demers constructiv în această zonă va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei. Orice intervenție în zonă se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS III – Zona protejată a Ansamblului de locuințe dintre str. Eternității, Florilor, Republicii, Roman Voda

În cadrul ansamblului sunt multe imobile cu valoare arhitecturală, ambientală :

Imobil B-dul Republicii colț cu str. Florilor Str. Florilor nr.1- în stil neoromanesc, puternic denaturant de actualele modernizări – în prezent sediu de firmă (neclăsat) Casa str. Tineretului nr. 39 (colț cu B-dul Republicii (în prezent Biserica penticostală) - stil eclectic –neclăsată

Str. 1 Decembrie 1918 colț cu str.Florilor – str. 1 Decembrie 1918 nr. 1 Imobil în stil neoromanesc –locuință (neclăsată)

Imobil B-dul Republicii colț cu str. Florilor Str. Florilor nr.1- în stil neoromanesc, puternic denaturant de actualele modernizări – în prezent sediu de firmă (neclăsat)

Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 7

Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 5

Imobil cu valoare ambientală str. Aviatori nr. 4

Str.Aviatorilor nr.15-casa cu val. ambientală

Casa str.Aviatorilor nr. 19 – casa cu val. ambientală

Casa str.Aviatorilor nr. 15 – casa cu val. ambientală

Str. Florilor nr. 8- colț cu str.Aviatorilor

Casa cu turnuleț – cu val. ambientală ,str. Florilor nr. 26

Imobil –str.Aviatorilor nr. 27- fost spital militar - construit în perioada 1918-1925

În prezent locuința colectivă (neclăsat)

Delimitare

-la est str.Roman Voda - loturi cu front la această stradă între str.Republicii și Stadion

-la vest str.Eternității - loturi la est față de această stradă între str.Republicii și Mihai Viteazul

-la nord – str M. Viteazul, str. Florilor, până la lotul stadionului

-la sud – loturi front la B- dul Republicii între str. Eternității și str Roman Voda

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR2 anexate.

Pentru aceasta zona se vor stabili conditii de protectie si valorificare a valorilor arhitecturale , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

.Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS L – Ansamblul protejat de locuinte muncitoresti – Fabrica de Zahar NT II-a- B-10649

Delimitare

-Conform PUZ intocmit in zona .

-Regulamentul de urbanism este conform PUZ intocmit

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR12 anexate.

zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS M – Zona protejata a Cimitirul Municipiului Roman

Cimitirul a fost creat la sf. sec. al XIX-lea, începutul sec. XX, prin contributia oraşului si a Episcopiei Roman, episcop Melchisedek. Cimitirul impresioneaza prin poarta de intrare realizata în stil neogotic ,foarte frumos proporţionată, precum şi prin Biserica Tuturor Sfinţilor _ ctitorită de episcopul Mlechisedek, numeroase monumente şi încă o Biserica în stil neoromânesc ctitorită la începutul secolului de Done Simionescu.Elementele menţionate au valoare memorială şi arhitecturală. Intreg spaţiul are valoare ambientală, dar nu este protejat.mentionam ca acest cimitir contine 3 zone : zona ortodoxa (in centru) cu Biserica Tuturor sfinţilor, zona armeneasca spre est cu biserica a carui ctitior este Done Simionescu, zona catolică , spre vest.

Este unul din putinele cimitire din tara ce reuneste cultul ortodox, catolic si al comunitatii armenesti

Delimitare – parcela actuala a cimitirului Municipiului Roman situata la nord de str. Mihai Viteazu

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR13 anexate.

Pentru aceasta zona **se va intocmi PUZ** pentru a se stabili conditiile de protectie si valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural si valorii zonei

Orice demers constructiv in aceasta zona va fi precedat de cercetari arheologice. Orice lucrare va fi precedata de cercetari arheologice si de descarcarea arheologica a zonei .Orice interventie in zona se va face sub supraveghere arheologică

ZCPMIS J – Zona protejata a ansamblului Arsenalului

Caracterul Zonei Zona Arsenalul fomata din cazărmile militare realizate la inceputul sec. XX intre str.Vasile Alecsandri, Teiului, Peneș Curcanul. Aceste constructii, cu valoare arhitecturala si ambientala , nu mai sunt utilizate in prezent. Acestea vor puta beneficia de o reconversie functionala cu conditia pastrarii caracterului valoros al ansamblului.(fatade, amplasarea cladirilor intr-un generos spatiu verde , elemente de ambient cum ar fi choscurile, tunuleț, elemente caracteristice inceputului de sec. XX)

Delimitare

-la est str.Vasile Alecsandri Intre str. Traian si Rindunelelor

-la vest –limita lotului

-la nord – Penes Curcanu – front sudic construit la est de str. Rindunelelor

-la sud – str. Traian - front nordic construit pina la intersectia cu strada Vasile Alecsandri

Delimitarea zonei se face conform planului cadastral si delimitarii din UTR9 anexate.

Pentru aceasta zona **se va întocmi PUZ** pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblului de arhitectură, valorilor ambientale ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei .Orice intervenție în zona se va face sub supraveghere arheologică

U.T.R. nr. 1

În acest U.T.R.functiunea dominantă este cea de instituții și servicii.

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISÎ, ,ISct,ISc, Isa, ISf, ISco, ISt, ISps, ISs, ISas) , existentă
- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

ZCPMIS- B Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren ce au ca ax str. Bogdan Dragoș, între B-dul. Nicolae Titulescu și Soldat Porojan

ZCPMIS- C Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și urbanism cuprinzând construcțiile de pe loturile de teren dintre strazile B-dul N.Titulescu, Veronica Micle, Tineretului, Dobrogeanu Gherea,cuprinzând loturile de pe ambele părți ale strazilor din conturul protejat Veronica Micle-între strazile Tineretului și B-dul N.Titulescu, Tineretului – între str Primaverii și str. Dobrogeanu Gherea, str.Dobrogeanu Gherea între str. Tineretului și B-dul N.Titulescu

ZCPMIS- D Subzona centrală situată în preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura și

urbanism cuprinzind constructiile de pe loturile de teren ale Bisericii Albe, Bisericii Armenesti, Scolii Armensti Posta Centrala .

- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă.

Reglementări

ZCPMIS- B, ZCPMIS- C , ZCPMIS- D, reglementarile vor fi date prin PUZ

IS - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, sedii ale unor organisme regionale, instituții și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente.
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt gred de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

Înălțimea maximă admisă P+4.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pe tipuri de unități:

- unități administrative și servicii – 85%
- unități financiar-bancare – 80-90%
- unități de învățământ – 10%
- comerț – 50-75%
- turism – 20-50% (în funcție de amplasament)

- prestări servicii – 80%
- unități cult – 30%
- unități cultură – 50%

Pentru zona istorică, ansambluri valoroase de arhitectură (Episcopia Romanului, Fundația Melchisedec) precum și pentru clădirile monumente de arhitectură, orice lucrări de reparații, renovări, se vor autoriza numai pe baza unor proiecte de specialitate, avizate de organele abilitate.

Pentru autorizarea construcțiilor noi sau pentru completări la clădirile existente situate în perimetrul razei de protecție a monumentului de arhitectură, documentațiile vor trebui însoțite de avizul Inspectoratului pentru Cultură a județului Neamț.

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Intervențiile asupra clădirilor monumente de arhitectură se vor face numai cu avizul organelor de specialitate.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile
- amenajări intersecții.

Zona UTR 1 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 2

În acest U.T.R. predomină funcțiunea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **ZCPMIS III- Zona protejată a Ansamblului de locuinte dintre str. Eternității, Florilor, Republicii, Roman Voda**

ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str.Stefan cel M are 181-293-NT-II-a- 10680

- P – zona parcuri și plantații cu subzonele:
- **Ps** – complex sportiv, stadion
- **Pp** – parc
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ,ISct,ISc, ISa) , existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Regelementări

ZCPMIS I – Ansamblul protejat Zona istorica urbana str.Stefan cel M are 181-293-NT-II-a- 10680

- orice demers in aceasta zona se face in baza unui Puz de protectie si punere in valoare a ansamblului urban .Acesta va da regulamentul de autorizare
- orice demers in zona se face in baza cercetarilor arheologice , dupa descarcarea arheologica.
- **Lucrarile in zona se vor executa sub supraveghere arheologica**

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- **L2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca

suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

ZCPMIS III

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare cu respectarea caracterului zonei și a elementelor valoroase existente ale construcțiilor
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+8**
- **ZCPMIS III** - înălțimea existentă sau înălțimea zonei – P, P+1, P+1+M după caz

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale, **ZCPMIS III POT_{max}=30%**

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUT_{max}=2,7**
- Locuințe individuale, **ZCPMIS III CUT_{max}=0,75**

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

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Intervențiile asupra clădirilor monumente de arhitectură se vor face numai cu avizul organelor de specialitate.

Pentru zona **ZCPMIS III**, precum și pentru clădirile existente în perimetrul razei de protecție a monumentelor de arhitectură, autorizația de construcție se va elibera pe baza unei documentații însoțită de avizul organelor de specialitate.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

P – se pot realiza plantații decorative și spații pentru odihnă

- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- construcții compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.;

Se interzic:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.
- **Înălțimea maximă a clădirilor 7,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.
- **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru zona parcului, sit peisagistic protejat, autorizațiile de construcții se vor elibera numai pe baza unor proiecte de specialitate.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile
- amenajări intersecții.

Zona UTR 2 este de interes arheologic. Se va face "descărcarea istorică" a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare

de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 3

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISÎ, ,ISct,) , existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Regelementări

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- **L2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+10**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUT_{max}=3,3**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile
- amenajări intersecții.

U.T.R. nr. 4

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1**- Zona locuințelor colective medii (P+3,4)
- **L 2**- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **L2M**- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri si a serviciilor din jurul Bisericii Sf. Gheorghe –cu delimitare conform PLU 6
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISÎ, ,ISct,) , existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Regelementări

L1,2 ,L2M- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private,

parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;

3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- **L2M** – extinderile de construcții se vor face cu pastrarea elementelor valoroase din cadrul imobilelor – se va solicita avizul primăriei pentru modificarea construcțiilor existente sau pentru caracterul extinderilor

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**

- Locuințe colective **P+4**

- **L2M – P+1+M**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+4 **POTmax=30%**

- Locuințe individuale **POTmax=25%**

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+4 **CUT_{max}=1,5**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5**.
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Intervențiile asupra clădirilor monumente de arhitectură se vor face numai cu avizul organelor de specialitate.

Pentru zona istorică, zona L2M, ansamblu valoroase de arhitectură și de urbanism, precum și pentru clădirile existente în perimetrul razei de protecție a monumentului de arhitectură, autorizația de construcție se va elibera pe baza unei documentații însoțită de avizul organelor de specialitate.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții.

Zona UTR 4 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 5

În acest U.T.R.funțiunea dominantă este cea de parcuri, complexe sportive, spații verzi, plantații.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **P – zona parcuri și plantații** cu subzonele:

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protecție

Pn – plantații naturale, rezervații

Pa – agrement

- **IS** – zonă instituții și servicii (ISco) existentă
- **TE** –zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **A** – zonă unități agro-zootehnice – existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă .

Regelementări

P – se pot realiza plantații decorative și spații pentru odihnă

- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- construcții compaibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;

- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.;

Se interzic:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.
- **Înălțimea maximă a clădirilor 7,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.
- **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

TE - se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

- Se interzic construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

A – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se interzice realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, a solului și a pânzei freatice;

- se interzice realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții.

U.T.R. nr. 6

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 2**- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISÎ, ISc, ISct, ISt) , existentă

- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

ZCMIS F- Zona protejată a Bisericii Precista Mică formată din :Situl bisericii Precista Mică –, situl existent aici, Str. Castanilor si Scoala Normala (1882)

ZCPMIS G –Zona protejată a Halei centrale avind ca monumente Hala Centrala , Casa Rollrich, Sinagoga Veche avind ca ax str.Sucedava

Regelementări

ZCPMIS- F, ZCPMIS- G

Pentru aceste zone **se va întocmi PUZ** pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice, ambientale ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei

Orice demers constructiv în această zonă va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei. Orice intervenție în zonă se va face sub supraveghere arheologică

L2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

Înălțimea maximă admisă P+2

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**

- modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Intervențiile asupra clădirilor monumente de arhitectură se vor face numai cu avizul organelor de specialitate.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

S- Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

- se pot autoriza locuințe de serviciu
- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;

- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții.

Zona UTR 6 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 7

În acest U.T.R.funțiunea dominantă este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISco,ISct) , existentă
- **I** – zonă unități industriale
- **TE** – construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

ZCPMIS- A Subzona centrală situata in preimetrul de protecție cu monumente istorice, de arhitectură și urbanism, valori istorice, arheologice ,de arhitectura si urbanism Episcopia Romanului, Cetatea Romanului

– Situl arheologic al Cetatii Romanului

ZPb – subzona sitului Bisericii Sf. Nicolae M.I. NT-II-a- B-10654

Regelementări

ZCPMIS- A ,ZPB Pentru aceste zone **se va întocmi PUZ** pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei

Orice demers constructiv în aceste zone va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei .Orice intervenție în zone se va face sub supraveghere arheologică

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- **L2** - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200** mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250** metri.
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+8**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POTmax=30%**
- Locuințe individuale **POTmax=25%**
- Instituții și servicii **POTmax=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUTmax=2,7**
- Locuințe individuale **CUTmax=0,75**
- Instituții și servicii **CUTmax=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

TE - se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.
- Se interzic construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

CCr - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții.
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Zona UTR 7 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 8

Funcțiunea care predomină în acest U.T.R. este cea de industrie.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **I** – zonă unități industriale, existentă și propusă
- **Is** – zonă instituții și servicii publice, existentă și propusă
- **L2** –zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 niveluri, existentă
- **P** – zonă parcuri și plantații (Ppp, Pa) existentă și propusă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Regelementări

I - se pot autoriza construcții noi specifice domeniului

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

IS- se pot realiza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Nu sunt permise:

- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă pentru

Instituții și servicii **P+6**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Instituții și servicii **POT_{max}=65%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- în funcție de înălțime

- Instituții și servicii **CUT_{max}=6**.

L2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

P – se pot realiza perdele de protecție de-a lungul perimetrelor ce au funcțiunea de industrie

- se pot autoriza lucrări pentru amenajarea unei zone de agrement, cu dotări specifice
- se pot autoriza lucrări pentru mobilier urban, modelare peisagistică, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei, amplasarea de monumente de artă plastică.

CC - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

Nu se recomandă autorizarea construcțiilor noi de locuințe.

U.T.R. nr. 9

Funcțiunea care predomină în acest U.T.R. este cea de terenuri cu destinație specială.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **S** – zonă terenuri cu destinație specială, existentă
- **I** – zonă unități industriale, propusă
- **Is** – zonă instituții și servicii publice, propusă
- **L2** –zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri, existentă
- **CC** – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf), existentă

ZCPMIS J – Zona protejata a ansamblului Arsenalului

Regelementări

ZCPMIS J- Pentru aceasta zona **se va întocmi PUZ** pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectura, valorilor arheologice , ambientale ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei

.Orice intervenție în zona se va face sub supraveghere arheologică

S- Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

- se pot autoriza locuințe de serviciu
- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;
- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

I - se pot autoriza construcții noi specifice domeniului

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurări, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

IS- se pot realiza:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurări, lucrări tehnico-edilitare.

Nu sunt permise:

- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă pentru

Instituții și servicii **P+6**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Instituții și servicii **POT_{max}=65%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- în funcție de înălțime
- Instituții și servicii **CUT_{max}=6**.

L2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

CC - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

CCf – se pot autoriza lucrări de terasamente necesare funcțional;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

- se propune delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii ferovoare (100 m stânga-dreapta măsurați de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

Nu se recomandă autorizarea construcțiilor noi de locuințe.

U.T.R. nr. 10

Funcțiunea dominantă, propusă a acestui U.T.R. este cea de locuire. UTR-ul se află momentan sub interdicție de construire până la întocmire PUY.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)

propusă

- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

existentă și propusă

- **IS** – zonă instituții și servicii propusă
- **A** – zonă unități agro-zootehnice – stație de cercetare
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Reglementări

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca

suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+8**
- Instituții și servicii **P+4.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUT_{max}=2,7**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=2,7.**

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

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

IS- se pot realiza:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100** metri față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Hotel **P+8**
- Alte instituții și servicii **P+6**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Instituții și servicii **POT_{max}=65%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- în funcție de înălțime
- Instituții și servicii **CUT_{max}=6**.

A – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se interzice realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, a solului și a pânzei freatice;
- se interzice realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru străzile propuse pe trasee noi sau spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

U.T.R. nr. 11

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire. Zona hașurată se află sub interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L1** –zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- **IS** – zonă instituții și servicii (ISî, ISco) existentă
- **TE** –zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Reglementări

L1- se pot autoriza:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Continuu	150	8	150	8

Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- 2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+2.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 **POTmax=30%**
- Locuințe individuale **POTmax=25%**
- Instituții și servicii **POTmax=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 **CUTmax=0,9**
- Locuințe individuale **CUTmax=0,75**
- Instituții și servicii **CUTmax=1,5.**

clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Înălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

TE - se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

- Se interzic construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru zona aflată momentan sub interdicție de construire se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

U.T.R. nr. 12

În acest U.T.R. există două funcțiuni dominante și anume cea de industrie și cea de căi de comunicație și construcții aferente .

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **I** – zonă unități industriale
- **CC** – zonă (CCr, CCf), existentă
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISco,) , existentă

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri

ZCPMIS L – Ansamblul protejat de locuințe muncitorești – Fabrica de Zahar NT II-a- B-10649

Regelementări

ZCPMIS L – se va aplica regulamentul de urbanism este conform PUZ întocmit Orice intervenție în zona se va face sub supraveghere arheologică

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

CC - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

CCr – se pot autoriza construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu

tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intrsecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

CCf – se pot autoriza instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- lucrări de terasamente necesare funcțional;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

- se propune delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii ferovoare (100 m stânga-dreapta măsoarați de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

- se interzice cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe

- se interzice orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

Înălțimea maximă admisă

CCr nu va depăși 12,00m cu excepția instalațiilor și a coșurilor

CCf - conform studiilor de specialitate.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

CCr - POT_{max}=50%

CCf - conform studiilor de specialitate.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CCr - CUTvolumetric max=15mc/mp teren

CCf - conform studiilor de specialitate

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POTmax=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUTmax=2,5

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca

suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUT_{max}=2,7**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Nu se recomandă eliberarea de autorizații de construire pentru construcții noi de locuințe.

U.T.R. nr. 13

Funcțiunea care predomină în acest U.T.R. este cea de industrie.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **I** – zonă unități industriale
- **Is** – zonă instituții și servicii publice (ISî, ISco, ISt) , existentă și propusă
- **GC** – zonă gospodărie comunală (GCc, GCs), existentă

ZCPMIS M – Zona protejată a Cimitirului Municipiului Roman

-
- **CC** – zonă căi de comunicație și construcții aferente (CCr, CCf), existentă
- **L2** –zonă locuințe individuale și colective cu maxim P+1,2 și maxim P+4 niveluri, propusă
- **S** – zonă terenuri cu destinație specială
- **A** – zonă unități agro-zootehnice (Asu)

Regelementări

ZCPMIS M

Pentru aceasta zona **se va întocmi PUZ** pentru a se stabili condițiile de protecție și valorificarea ansamblurilor istorice, de arhitectură, valorilor arheologice , ambientale ce îl compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei

Orice demers constructiv în această zonă va fi precedat de cercetări arheologice. Orice lucrare va fi precedată de cercetări arheologice și de descarcarea arheologică a zonei .Orice intervenție în zonă se va face sub supraveghere arheologică

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- se pot autoriza construcții noi specifice domeniului
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+4 (max 16 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=2,5

GC – se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- GCc se pot autoriza construcții de capele, spații pentru administrație, accese carosabile, pietonale, spații verzi

Sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare. Amplasarea și configurarea construcțiilor se va face conform necesităților tehnice și normelor specifice.

GCs – se pot realiza toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

Înălțimea maximă admisă - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

CC - se pot realiza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

CCr – se pot autoriza construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intrsecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

CCf – se pot autoriza instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

– servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

– lucrări de terasamente necesare funcțional;

– lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

– se propune delimitarea prin împrejurimi specifice a terenurilor destinate activității feroviare, vizibile dinspre drumurile publice, în conformitate cu regulile de securitate feroviară;

- autorizarea realizării construcțiilor și instalațiilor în zona de protecție a infrastructurii ferovoare (100 m stânga-dreapta măsurați de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face numai cu avizarea documentațiilor de către Ministerul Transporturilor și SNCFR.

- se interzice cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe

- se interzice orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

Înălțimea maximă admisă

CCr nu va depăși 12,00m cu excepția instalațiilor și a coșurilor

CCf - conform studiilor de specialitate.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

CCr - POT_{max}=50%

CCf - conform studiilor de specialitate.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CCr - CUT_{volumetric max}=15mc/mp teren

CCf - conform studiilor de specialitate

L- zona se află momentan sub interdicție temporară de construire până la

întocmire și aprobare PUZ

se pot autoriza:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca
- suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(<i>mp</i>)	front(<i>m</i>)	suprafața(<i>mp</i>)	front(<i>m</i>)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- **2. adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**

- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+4.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+4 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+4 **CUT_{max}=1,5**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5.**

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

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

S- Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

- se pot autoriza locuințe de serviciu

- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;

- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

A – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se interzice realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara

unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, a solului și a pânzei freatice;
se înțelege realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare .

U.T.R. nr. 14

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **IS** – zonă instituții și servicii (ISct,ISî) existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Reglementări

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
 4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+8**
- Instituții și servicii **P+2**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+8 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+8 **CUT_{max}=2,7**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5**.

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

ISct – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Înălțimea maximă admisă este conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru străzile propuse pe trasee noi sau spre modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

U.T.R. nr. 15

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L 1-** Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- **L 2-** Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri
- **ISct** – zonă instituții și servicii, existentă
- **S** – zonă terenuri cu destinație specială, existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă.

Reglementări

L1,2 - se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

-L2- se va mentine parcelarea existentă, caracterul cuplat sau izolat al construcțiilor , retragerile de la strada existente.

- nu se admite modificarea tramei stradale

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+2.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 **CUT_{max}=0,9**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor

integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

ISct – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Înălțimea maximă admisă este conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

S- Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

- se pot autoriza locuințe de serviciu
- din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială a incintei să fie împrejmuite cu un gard transparent cu înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** metri, dublat spre interiorul incintei la circa **2,00** metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații de arbori și arbuști;
- aspectul exterior al clădirilor nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- nu se admite modificarea tramei stradale

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

U.T.R. nr. 16

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L2** –zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- **Is** – zonă instituții și servicii publice, existentă (ISÎ, ISs)
- **A** – zonă unități agro-zootehnice (Az)
- **I** – zonă unități industriale
- **TE** –zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă

Regelementări

L- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca
- suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- pentru zona figurată prin benzi verticale eliberarea autorizațiilor de construire se va face după elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUZ
- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- **2.** adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+4.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+4 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+4 **CUT_{max}=1,5**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza construcții pentru dotări complementare zonei de locuit (grădiniță, școală, dispensar)
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

A – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se interzice realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, a solului și a pânzei freatice;
- se interzice realizarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

TE - se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

- Se interzic construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru străzile propuse spre realizare sau modernizare se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare .

U.T.R. nr. 17

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L2** –zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- **GCc** –zonă gospodărie comunală, cimitire, existentă
- **Is** – zonă instituții și servicii publice, existentă (ISÎ, ISct)
- **Ppp** – zonă perdele de protecție, propusă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Regelementări

L- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(<i>mp</i>)	front(<i>m</i>)	suprafața(<i>mp</i>)	front(<i>m</i>)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- **2.** adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+2**.
- Pe strada Bogdan Dragoș se recomandă un regim de înălțime, pentru completări de locuințe sau construcții noi de locuințe de P+1 niveluri.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 **POT_{max}=30%**
- Locuințe individuale **POT_{max}=25%**
- Instituții și servicii **POT_{max}=35%**

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 **CUT_{max}=0,9**
- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,75**
- Instituții și servicii **CUT_{max}=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

GCc - orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot autoriza construcții de capele, spații pentru administrație, accese carosabile, pietonale, spații verzi

Sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare. Amplasarea și configurarea construcțiilor se va face conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Înălțimea maximă admisă - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

IS – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- pentru zona figurată prin benzi alternative roșu-galben se pot autoriza atât construcții de locuințe individuale cu regim minim de înălțime P+1 și maxim P+2, cu spații libere la parter pentru activități comerciale, de prestări servicii compatibile cu locuirea, cât și construcții pentru servicii publice, prin înlocuirea fondului locuibil existent degradat
- pentru zona figurată prin benzi verticale eliberarea autorizațiilor de construire se va face după elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUZ
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Inălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

Ppp – se propune amenajarea unor perdele de protecție perimetrare zonei de gospodărie comunală.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru zona aflată momentan sub interdicție de construire se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare .

U.T.R. nr. 18

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire. Zona hașurată se află sub interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L1** –zonă locuințe individuale cu P+1,2 niveluri, existentă
- **ISÎ** – zonă instituții și servicii (învățământ) existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Reglementări

L1- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp ADC** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.
- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- 2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu latimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+2**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 **POTmax=30%**
- Locuințe individuale **POTmax=25%**
- Instituții și servicii **POTmax=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 **CUTmax=0,9**
- Locuințe individuale **CUTmax=0,75**
- Instituții și servicii **CUTmax=1,5**.

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

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca

finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

ISÎ – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Înălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru zona aflată momentan sub interdicție de construire se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

Zona UTR 18 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 19

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de locuire, aflată preponderent sub interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- **L2** –zonă locuințe individuale și colective cu P+1,2 niveluri, existentă
- **GCc** –zonă gospodărie comunală, cimitire, existentă
- **I** – zonă unități producție industrială, existentă
- **Ppp** – zonă perdele de protecție, propusă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă și propusă.

Regelementări

L- se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **200 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**.

- Pentru lotizările ce urmează a se realiza se vor considera construibile parcelele care vor îndeplini următoarele condiții cumulate:

1. dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela de colț	-	-	reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

- *conform Regulamentului General de Urbanism
- **2. adâncimea parcelei** să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+2**
- Instituții și servicii **P+2.**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+2 **POTmax=30%**
- Locuințe individuale **POTmax=25%**
- Instituții și servicii **POTmax=35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe colective - P+2 **CUTmax=0,9**
- Locuințe individuale **CUTmax=0,75**
- Instituții și servicii **CUTmax=1,5.**
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor

integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

GCc - orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot autoriza construcții de capele, spații pentru administrație, accese carosabile, pietonale, spații verzi

Sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare. Amplasarea și configurarea construcțiilor se va face conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Înălțimea maximă admisă - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- se interzic activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat.

Înălțimea maximă admisă este de P+2 (max 10 m).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

CUT_{max}=1,5

Ppp – se propune amenajarea unor perdele de protecție perimetrare zonei de gospodărie comunală și zonei de industrie.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice
- pentru zona aflată momentan sub interdicție de construire se vor realiza profile de drum conform cerințelor actuale și normativelor în vigoare.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare.

Zona UTR 19 este de interes arheologic . Se va face “descărcarea istorică” a terenului, înaintea oricărei activități de amenajare sau de construire. În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, situl poate fi menținut în stare de conservare-protejare sau poate fi redat în scopul de construire. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

U.T.R. nr. 20

U.T.R. 20 este reprezentat de o zonă de gospodărie comunală (groapa de gunoi ce se va dezafecta).

Zonele și subzonele funcționale propuse în acest U.T.R. sunt următoarele :

- **GCs**- Zona construcțiilor și amenajărilor pentru salubritate, existentă
- **CCr** - zonă căi rutiere existentă
- **Ppp** – zonă perdele de protecție, propusă.

Regelementări

GCs - se pot autoriza:

- construcții instalații și amenajări pentru groapa de gunoi
- accese carosabile, pietonale, spații verzi
- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a

Înălțimea maximă admisă - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT_{max}=50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT_{max}=0,6

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Ppp – se propune amenajarea unei perdele de protecție perimetrală zonei de gospodărie comunală.

U.T.R. nr. 21

U.T.R. 21 este reprezentat de o zonă mixtă, nou propusă, aflată sub interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.

Zonele și subzonele funcționale propuse în acest U.T.R. sunt următoarele :

- **LM** – zonă mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea, propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă.
- **Ppp** – zonă perdele de protecție, propusă.
- **CCr** - zonă căi rutiere existentă și propusă.

Regelementări

LM - se pot realiza:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;

3. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50- 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

Nu sunt permise:

- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mica de **100** metri față de locuințe, servicii și echipamente publice și de biserici;
- nu se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuințe colective **P+8**
- Hotel **P+8**
- Alte instituții și servicii **P+6**.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe colective - P+3,8 **POTmax=30%**
- Locuințe individuale **POTmax=30%**
- Instituții și servicii **POTmax=65%**

Coeficient maxim de utilizare terenului (CUT)

- în funcție de înălțime
- Locuințe colective - P+3,8 **CUTmax=3,5**
- Locuințe individuale **CUTmax=1,2**
- Instituții și servicii **CUTmax=6.**

Ppp – se propune amenajarea unei perdele de protecție între zona de locuințe și cea de servicii și industrie.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Toate construcțiile noi din cadrul zonei vor beneficia de alimentare cu apă (sistem centralizat) și canalizare .

U.T.R. nr. 22

U.T.R. 22 este reprezentat de o zonă de construcții aferente echipării tehnico-edilitare (Decantoarele Danubiana).

Zonele și subzonele funcționale întâlnite în acest U.T.R. sunt următoarele :

- **TE** –zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă.

Regelementări

TE - se pot autoriza construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, cu respectarea normativelor tehnice specifice.

- Se interzic construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor

protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, elemente de consolidare a părții carosabile

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

U.T.R. nr. 23

Funcțiunea dominantă a acestui U.T.R. este cea de industrie.

Zonele și subzonele funcționale întâlnite aici sunt următoarele :

- **GCe** –zonă gospodărie comunală, stație de epurare, existentă
- **I** – zonă unități producție industrială, existentă
- **Ppp** – zonă perdele de protecție, propusă
- **CCr** – zonă căi rutiere, existentă

Reglementări

GCe – se pot autoriza lucrări specifice funcțiunii

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare a fondului construit existent
- amenajări exterioare
- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

I – se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare a fondului construit existent

- se pot autoriza construcții noi pentru activitățile industriale numai în propriile incinte
- se interzice dezvoltarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

Ppp – se propune amenajarea unei perdele de protecție perimetrală zonei de industrie.

CCr – se pot realiza trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile

- amenajări intersecții

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice.

Se instituie zonă de protecție sanitară (300m perimetral întregului trup) cu interdicție definitivă de construire.

Intocmit ,

Arh. Catrinel Ciornei

Galea S.