

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse expliciland prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum si cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea Nr. 3/1978 cu republicarile si completarile ulterioare – privind asigurarea sanatatii populatiei
- Legea Drumurilor Nr.82/1998 si H.G. Nr. 43/17
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 33/1994 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/19 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea Nr. 137/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 84/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 106/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de teren intravilan, in limitele teritoriului administrativ al unitatii de baza.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbanism a P.U.G. al municipiului Roman. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Roman si se constituie ca parte a acestuia.

In procesul de aplicare a prevederilor din acest P.U.Z., serviciile tehnice ale administratiei locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Contruire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa U.T.R. din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maximi P.O.T. si C.U.T., regim de aliniere si de inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local Roman si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute in lege. Dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii.

Prin prevederile P.U.Z. – „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA, INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL SI LOCUINTE COLECTIVE P+4-8E**”.– se schimba functiunea actuala a amplasamentului studiat, aprobată prin P.U.G. municipiul Roman, din zona industrială dezafectată în zona mixtă pentru institutii, servicii de interes general și locuințe colective, fiind necesară pentru stabilirea regimului de înălțime, accese, aliniere, zone de protecție, etc.

Zona analizată are suprafața de 102736,39 mp, iar zona reglementată are o suprafața de 52378,00 mp și prezintă următoarele zonificări funcționale:

Pentru construirea în această zonă, în vederea realizării unor locuințe colective se va urmări:

- Delimitarea terenului după limita proprietății particulare
- Posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la elementele structurale și de închidere
- Protejarea condițiilor optime de mediu
- Autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice.

- Instituirea funcției de:
 - o Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
 - o Zona de protecție rețele și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Respectarea amplasamentelor prevăzute în Planul Urbanistic Zonal
- Amenajarea arhitecturală funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997/ al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației.

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 s-au propus soluții de amplasare eficiente a platformelor amenajate 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 studiată prin puștele 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 a localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita depozitățile intamplatoare 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 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 gunoierii animalier și perturbari în calitatea aerului, poluare fonică, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țării mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscurile naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

Terenurile destinate amplasarii si dezvoltarii localitatilor trebuie sa asigure protectia populatiei contra surparilor, alunecarilor de teren, avalanselor si inundatiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controleaza respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului ce cuprind constructii si instalatii cu risc potential major, delimitand zonele de protectie ale acestora.

M.L.P.A.T., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antiseismica a constructiilor.

Se interzice autorizarea constructiilor pe teritoriul administrativ respectiv fara respectarea conditiilor de mai sus. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de constructii in zonele de protectie sanitara stabilite prin norme de protectia mediului: unitati industriale, agricole, lucrari publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite si statii de distributie carburanti, instalatii electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri, cai ferate, balastiere, zone cu destinatie speciala, depozite de gunoarie, poduri) in zona conductelor de transport gaze naturale se face numai in conditiile ND 3915/1994 cu aprobarea Delgaz Grid SA.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.A.P.N., M.I. se va face un studiu de impact aprobat legal.

- se interzice autorizarea constructiilor si amenajarilor incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva pe baza documentatiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, prepararii, experimentarii, detinerii, sau depozitarii materialelor explozibile in cladiri cu locuinte.

- unitatile industriale, comerciale, si prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplaseaza in cladiri separate la distanta de minim 10m masurata intre ferestrele locuintelor si perimetrele unitatilor.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in localitate se va face conform R.U.G.

Se interzice :

- autorizarea oricarei constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati.

- autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitatile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.).

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de R.G.U.

INDICI P.O.T. SI C.U.T.

Indicii P.O.T. si C.U.T. stabiliti pentru zona studiata sunt variabili, pentru fiecare functiune in parte, conform P.U.G. municipiul Roman, aprobat in anul 2010. Pentru amplasamentul studiat, P.O.T. maxim stabilit este de 50,00% (zona unitati industriale), care arata cat din suprafata se ocupa cu constructii

si cat reprezinta spatii libere si plantate. Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim stabilit este de 2,50 (zona unitati industriale). In acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi.

P.O.T. propus pentru terenul in speta (zona mixta, institutii si servicii de interes general, locuinte colective P+4-8E), apartinand beneficiarului, va fi de 40% si C.U.T. de 3.00, numarul maxim de nivele fiind 9 (parter + 8 etaje).

Valorile C.U.T (coeficient de utilizare a terenului, definita ca raport dintre totalul ariei construire desfasurate si suprafata terenului considerat) se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelare, P.O.T, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in divisiunea teritoriala respectiva, exprimata in locuri, procente, mp, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale si cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate conform R.U.G.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planul de urbanism pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

6. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminare naturala si asigurare a perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. si conform prevederilor legii Nr. 43/1998.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia constructiei, linia gardului, a lotului).

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor. Deoarece terenul nu are front la str. Mihai Viteazu, aliniamentul constructiilor existente nu poate fi respectat. La str. Tirului, aliniamentul propus se va stabili la 5 m de la limita de proprietate.

DISTANTE MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE LATERALE SI LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2.00 m si 0.6m), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. Intrucat terenul are forma poligonala si se invecineaza cu mai multe proprietati, referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z.

Limita zonei edificabile va avea retrageri de 7,00 m fata de limita de Sud, 5,80 m fata de limita de Est, 8,92 m fata de limita de Vest si 6,15 m fata de limita de Nord.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE, PE ACEEASI PARCELA – DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- Asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- Respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor ;
- Asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor ;
- Conservarea specificului tesutului urban ;
- Dezvoltarea coerenta a tesutului urban prin modul de grupare a constructiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiului - conform R.L.U. aferent P.U.G. Roman

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (trebuie sa permita interventia pompierilor).

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – Legea Nr.37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta C242/1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel fara asigurarea acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

8. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. cu exceptia situatiei in care cu avizul organelor administratiei publice competente, beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca retele noi.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la retele tehnicoedilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta si H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

9. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI

Dimensiunile parcelei beneficiarului permit amplasarea in teren a cladirilor propuse in bune conditii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar cu respectarea prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z.. Actualele parcele se vor dezmembra in parcele separate in conformitate cu zonificarile functionale propuse prin prezenta documentatie. Parcelele rezultate vor respecta conditiile de construire din prezentul regulament local de urbanism.

REGIM DE INALTIME

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica – PUZ .

Regimul de inaltime propus este de maxim P+8E, corelat cu o inaltime maxima de 29 m.

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltime mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional-urbanistic etc.

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale, etc.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua nivele cladirile imediat invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

10. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admit numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul de proiectare a parcajelor de autoturisme in localitati urbane (indicativ P132-93) si cu R.L.U. aferent P.U.G. Roman. Aceste prescriptii sunt valabile si respectate si pentru zona studiata in prezentul P.U.Z.

PARCAJE

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, respectand legislatia in vigoare si prevederile art. 33 din R.G.U.

Autorizarea constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie).

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

IMPREJMUIRI

Pentru realizarea imprejurimilor este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmui: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara pana la 0,60 m, iar cea superioara de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1.80-2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc).

11. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona existenta nu este dezvoltata in adancime si este deservita doar de doua strazi. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin realizarea unor trame stradale bidirectionale cu o banda pe sens de mers si unidirectionale cu o banda de circulatie. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun. Roman, va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu funcțiunea de locuinte colective si funcțiuni complementare si amenajari necesare bunei functionari a zonei cat si cu funcțiunea de zona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.

FUNCTIONEA PREDOMINANTA

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism.

Funcțiunile predominante stabilite prin P.U.Z. a zonei studiate sunt zonele de locuinte individuale si colective si funcțiuni complementare, amenajari necesare bunei functionari a zonei si amenajari necesare.

UTILIAREA FUNCTIONALA

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati; (2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

Capitolul 1 : generalitati se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- funcțiune dominanta a zonei
- funcțiuni complementare

Capitolul 2 - utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor, se pun in evidenta:

- utilizari permise
- utilizari permise cu conditii
- interdictii temporare
- interdictii definitive

Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor - se specifica acele zone si subzone functionale, in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulmentului General de Urbanism privind:

- amplasarea si retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitara
- forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- parcaje, spatii verzi, imprejmui

Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale a zonei propuse precum si prescriptiilor continute in Regulamentul General de Urbanism si in Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiilor urbanistice.

Constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse in zonele cu funcțiuni dominante trebuie sa se compatibilizeze cu acestea, evitandu-se incomodarile si disfunctionalitatile, urmarindu-se integrarea in structura stabilita prin P.U.G.

De asemenea se interzice realizarea constructiilor si a amenajarilor cu destinatie incompatibila cu zona ce le include. Documentatia P.U.G. stabileste directiile de dezvoltare a localitatii, in care armonizarea propunerilor cu zonificarea existenta ocupa un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente impertioasa.

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

Is – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

A. GENERALITATI

Zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si 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

ISi – învățământ și educație

ISs – sănătate

ISc – cultură

ISco – comerciale

ISf – financiar bancare

ISt - turism

Isas – asistență socială

ISps – prestări servicii

ISct – culte

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- 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 liberale.

Utilizari admise cu conditionari :

- 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 accesul 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.

Interdicții temporare : - interdicție temporară de construire până la aprobarea P.U.Z.

Utilizari interzise : se interzic următoarele utilizari

- 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 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
 - Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
 - Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Condițiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
 - Spațiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile
Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z:
- P.O.T. maxim = 40% ;
 - C.U.T maxim = 3,00;
 - Regimul maxim de inaltime este P+8E.

L1 – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

A. GENERALITATI

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.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

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

- 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.
- functiuni comerciale si servicii conform incadrarii in zona IS.

Utilizari admise cu conditionari :

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:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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.;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- 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 acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.
- se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip bener doar pe fațade laterale cu obligativitatea obținerii avizelor Primăriei municipiului Roman și a Asociațiilor de locatari.

Utilizari 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 împiedica evacuarea și colectarea acestora.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Condițiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile

Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:

- P.O.T. maxim = 40,00%;
- C.U.T maxim = 3,00;
- Regimul maxim de inaltime este P+8E.

L2 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI cu P+1,2

A. GENERALITATI

Zona se compune din următoarele subzone și 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.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

L 2+L 2P – 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, împrejmui, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari :

L 2+L 2P - 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.

Utilizari interzise :

L 2+L 2P - 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 subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Conditii de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

- Spațiile verzi și împrejurimile trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
Parcela pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile
Indici P.O.T. și C.U.T. trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:
- P.O.T. maxim = 25,00%;
- C.U.T maxim = 0,75;
- Regimul maxim de înălțime este P+2E.

I – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/ DEPOZITARE

- GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiționari :

- 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 (Smax=3000 mp ADC – 1500 mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei.

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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.2.

- CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute în cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Condițiile de echipare tehnico-edilitară trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute cap. V și VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
Parcellele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile
Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:
- P.O.T. maxim = 50,00%;
- C.U.T maxim = 2,50;
- Inaltimea maxima este de 20,00 m.

CCr – ZONA DE COMUNICATII RUTIERE SI CONSTRUCTII AFERENTE

A. GENERALITATI

Zona de comunicatii rutiere si constructii aferente : functiunea dominanta este locuirea compusa din

- Circulatii rutiere si constructii aferente ;

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, instalatii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
- servicii pentru transportatorii in tranzit : moteluri, restaurante, loisir;
- retea de strazi in intravilan ce apartin domeniului public
- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a partii carosabile
- amenajari intersectii
- lucrari si perdele de protectie impotriva noxelor si poluarii fonice

Utilizari admise cu conditionari :

- incintele unitatilor de transporturi si garajele publice vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie;

Interdictii temporare : - nu este cazul

Utilizari interzise :

- cuplarea constructiilor specifice cu locuinte
- orice constructie in zonele de amenajari de intersectii, pana la precizarea solutiilor definitive.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Conform normelor specifice si studiilor de specialitate
- Constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 8.0m pe strazi de categoria III si 10.0m pe strazi de categoria II si I

P – ZONA PARCURI SI PLANTATII PROTECTIE

A. GENERALITATI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

Pp – parc public

Ps – complex sportiv, stadion

Ppp – perdele de protectie

Pn – plantatii naturale, rezervatii

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.

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise :

- plantatii decorative si spatii pentru odihna in zona centrala

- 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

Utilizari admise cu conditionari :

- 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.;
- 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.

Utilizari 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.

C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristicile parcelei :

- Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea constructiilor fata de aliniament trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Realizarea acceselor trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Condițiile de echipare tehnico-edilitara trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Parcajele trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.
- Spatiile verzi si imprejurimile trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.G Roman.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile

Indici P.O.T. si C.U.T. trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute cap. V si VI din R.L.U. aferent P.U.Z.:

- P.O.T. maxim conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- C.U.T. maxim conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile, etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiunilor solicitate in functiunile dominante sau in cadrul functiunilor complementare admise zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;

- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.453/2001 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxim pentru fiecare zona;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Ababei Dan

Proiectant de specialitate,
BIA ION NICOLAE
urb. Ion Nicolae

