

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### I. PRINCIPII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

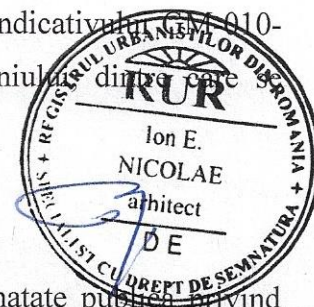
Regulamentul local de urbanism contine reglementarile referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului P.U.Z. si realizarea constructiilor propuse explicitand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor.

#### 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, cu respectarea indicativului CA 010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului din care este mentioneaza:

- Constitutia Romaniei republicata;
- Codul civil republicat
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de iginera si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor
- Legea Nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar
- Legea Nr. 255/2010 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 10/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Lege nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea imactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Legea Nr. 265/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- Legea Nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea Nr. 134/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funicare
- Legea Nr. 481/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila
- Legea 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbansimul si amenajarea teritoriului.

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





## DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbansim 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 urbansim a P.U.G. a mun. Roman. Terenul este situat in intravilanul mun. 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 Urbansim si a Autorizatiei de Construire 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 urbansim se aproba prin Hotararea Consiliul Local Roman și Consiliul Județean Neamt si constituie cat 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 **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ( PUZ) IN VEDEREA RIDICARII RESTRICTIEI DE CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU REGIM DE INALTIME  $\leq$  P+2 ETAJE**, initiatorii planului urbanistic doresc introducerea in intravilan a terenului in suprafata totala de 2000.00 mp in scopul construirii a doua locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime P+1,2E. Pentru realizarea acesteia este necesara reglementarea zonei pentru ridicarea interdictiei de construire, impusa prin P.U.G. mun. Roman.

Astfel, se va urmari:

- Ridicarea restrictiei de construire
- Delimitarea parcelelor dupa lotizarea propusa;
- Dimensionarea acceselor auto si pietonale;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structural si de inchidere ;
- Asigurarea echiparii edilitare ;
- Protejarea conditiilor optime de mediu ;
- Autorizarea lucrarilor de construire si amenajari sa se faca conform P.U.Z. aprobat si a Regulamentului aferent ;
- Respectarea inaltimilor, retragerilor de la aliniament, a amplasarii fata de limitele laterale si posterioare si a indicatorilor urbanistici POT, CUT prevazute in Planul Urbanistic Zonal.
- Amenajarea arhitecturala functionala a spatiilor de circulatie si de stationare a autovehiculelor.



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

### **3. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Se vor consulta OMS 119/2014 republicat al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, cat si Legea nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea imactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului

#### **SALUBRITATE – GENERALITATI**

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel s-au propus solutii de amplasare eficiente a platformelor amenajate sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila. Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona studiata prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate a localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural-urbansitic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Este interzisa cresterea in mediul urban a animalelor mari in scopul sacrificarii, mai ales in zonele centrale, acestea producand pe langa gunoi animalier si perturbari in calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relatiilor de buna vecinatate si a aspectului civilizat.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor mai avansate.

Nota: Se recomanda si consultarea capitolelor referitoare la salubritate din O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

### **4. 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 amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surparilor, alunecărilor de teren, avalanselor și inundațiilor conform O.M.S. nr 981/1994. M.L.P.A.T. controlează respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ce cuprind construcții și instalații cu risc potențial major, delimitând zonele de protecție ale acestora.

M.L.P.A.T., în colaborare cu instituțiile specializate întocmește și avizează prescripțiile de proiectare, execuție și control pentru protecția antisismică a construcțiilor.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ respectiv fără respectarea condițiilor de mai sus. 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, cailor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Se interzice amplasarea tuturor tipurilor de construcții în zonele de protecție sanitară stabilite prin norme de protecția mediului: unități industriale, agricole, lucrări publice, generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea obiectivelor de orice fel (depozite și stații de distribuție carburanți, instalații electrice, centre populate sau cladiri izolate, drumuri cai ferate, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoaie, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND 3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

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

- se interzice autorizarea construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

- se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, detinerii, sau depozitării materialelor explozibile în cladiri cu locuințe.

- unitățile industriale, comerciale, și prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în cladiri separate la distanța de minim 10m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

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

Se interzice :

- autorizarea oricărei construcții care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată. Presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.



- 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.**

P.O.T. stabilit pentru zona este de max 25% pentru locuinte individuale si de max 30% pentru locuinte colective.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 0.75 pentru locuinte individuale si 0.9 pentru locuinte colective ; 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, arealul poate sa asigure folosirea parcelelor pentru functiunea de locuire.

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 public, este interzisa.

### **5. 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 CONSTRUCIILOR 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 O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor.

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



Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fornturile construite ale caldirilor. Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate pe aliniament :

- retragerile de la aliniament vor fi de 4,00 m de la circulatiile rutiere existente si conform PUG mun. Roman UTR 18.

#### **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 dreptunghiulara si se invecineaza cu mai multe proprietati referitor la distante se va studia impreuna cu plansa U2, aferenta P.U.Z.

#### **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.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

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.

#### **6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII – DRUMURI SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilitati.

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 și rețagerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu – O.G. Nr. 43/1997 republicată privind regimul drumurilor și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență C242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile orbanistice P.U.G. și P.U.Z.

#### **7. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate;

Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Nota: Se va consulta și H.G.nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996) cât și O.M.S. 119/2014 republicat.

#### **8. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI**

Parcelele propuse vor fi dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vanturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991 (republicată).

Parcela se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate
- Este accesibilă dintr-un drum public carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.



Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

### **REGIM DE INALTIME**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înaltime prevăzut în documentația urbanistică – PUZ .

Regimul de înaltime va rezulta din înaltimea medie a zonei, fără ca diferența de înaltime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

Regimul de înaltime maxim ce s-a stabilit prin documentația urbanistică P.U.Z. va fi de P+1, 2E.

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

Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 10,00m;

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Clădirile noi sau modificările/construcțiile 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 locuințelor;

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **9. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **PARCAJE**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare. Se va asigura minim un loc de parcare pe lot.

### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare, 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;

Se vor asigura minim 2 mp/ locuitor de spatii verzi si plantate.

## IMPREJMUIRI

Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;

Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

## 10. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata in Estul mun. Roman. Zona existenta nu este dezvoltata in adancime si este deservita de strada Lupeni. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin realizarea unei trame stradale cu sens unic si doua traume stradale bidirectionale cu o bandă pe fiecare sens. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus conform OG 43/1997 republicata
- 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 recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul mun. Roman, este inclusa in UTR 18 zona functionala L – locuinta, subzona L2 – locuinte individuale si colective mici cu regin de inaltime  $\leq P+2$  Etaje si zona mixta – locuinte individuale si colective si activitati productive de servicii compatibile cu locuirea – **cu restrictie de construire pana la elaborare Plan Urbanistic Zonal.**

### FUNCTIUNEA PREDOMINANTA

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

Functiunea predominanta stabilita prin P.U.Z. a zonei studiate este de locuinte individuale si functiuni complementare.



## UTILIZAREA 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, 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
- functiune dominanta a zonei
- functiuni 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, imprejmuiiri

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 functiuni 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 cunstructiilor 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 imperioasa.



## **L2 – Zona locuinte individuale cu P+1,2 niveluri**

### **A. GENERALITATI (extras RLU MUN. ROMAN - UTR 18)**

#### **Reglementări**

**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
- 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, împrejmuiri, 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**.

#### **Inălțimea maximă** admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**
- Locuinte colective **P+2**

#### **Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Locuințe individuale **POT<sub>max</sub>=25%**
- Locuinte colective **POT<sub>max</sub>=30%**

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Locuințe individuale **CUT<sub>max</sub>=0,75**
- Locuinte colective **CUT<sub>max</sub>=0,9**
- 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.



## **B. UTILIZARE FUNCTIONALA (extras RLU MUN. ROMAN -UTR 18)**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- 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.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- 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 5 autovehicule 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.

### **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**

- drum național – 26,00m între garduri sau construcții;
- drum județean – 24,00m între garduri sau construcții;
- drum comunal – 20,00m între garduri sau construcții;
- gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- alpii – 15 m;
- cimitire – 50m de la limita acestuia;
- LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA.

## **C. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR (extras RLU MUN. ROMAN PARTIAL UTR 18 )**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**



- O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
  - ✓ Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
  - ✓ Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
  - ✓ Este accesibilă dintr-un drum public cu lățimea minimă de 4,00m.
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- Parcelele trebuie să aibe forme regulate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 4,0 m.
  - In zona strazii Lupeni, circulatie rutiera este existenta
- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 4,0 m.
  - In zona strazilor propuse pe amplasament
- În zona rețelilor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage pe o latura, față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; Pe latura opusa cladirile se pot retrage la minim 0.60 m.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 3.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu handicap.



## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare. Se va asigura minim un loc de parcare pe lot.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 10,00m;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Clădirile noi sau modificările/construcțiile 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 locuințelor;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, 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;



- Se va asigura un minim de 2.00 mp/ locuitor de spatii verzi si plantate.

### ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m si o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi de 25% pentru locuinte individuale;
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi de 30% pentru locuinte colective;
- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local mun. Roman.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,75 pentru locuinte individuale;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,9 pentru locuinte colective;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local mun. Roman.

### 11. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

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

### 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 :

- 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;
- retea 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

Utilizari admise cu conditionari :

- incintele unitatilor de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

Interdicții temporare : - nu este cazul

Utilizari interzise :

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe
- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor 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

#### LA ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE URMEAZA SA SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Inscrierea functiilor solicitate in functiunilor 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.

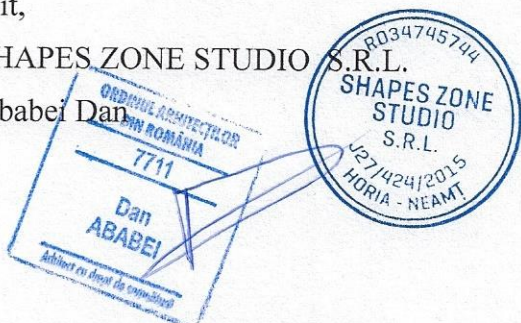
Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, acoperis tip terasa sau sarpanta

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

