

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 afferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu respectarea indicativului GM-010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specific sau complementare domeniului, dintre care se 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. 138/2004 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 urbanism 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 Urbanism 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 urbanism 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 ELABORARE SI APROBARE PUZ LOTIZARE TEREN SI REGELEMENTARI ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, se propune parcelarea terenului in suprafata de 28761 mp in 50 de parcele in scopul construirii de locuinte individuale, unifamiliale, cu regim maxim de inaltime P+2E. Loturile rezultate vor avea suprafete cuprinse intre 351.66 si 616.25 mp si un lot cu suprafata de 4187.94 mp acesta fiind destinat retelei auto si pietonale propusa.

Astfel, se va urmari:

- Delimitarea parcelelor dupa lotizarea propusa;
- Dimensionarea acceselor auto si pietonale;
- Posibilitatea utilizarii de structuri moderne sau materiale traditionale la elementele structurale 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 impactului 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 eficienta 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-urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita depozitarile intamplatoare ale gunoierului, 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 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.D.A. 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.D.A., in colaborare cu institutiile specializate intocmeste si avizeaza prescriptiile de proiectare, executie si control pentru protectia antisismica 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 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 Eon Gaz.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii si Alimentatiei, M.AP.P.M., M.Ap.N., M.A.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.

P.O.T. stabilit pentru zona este de max 35,00%.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 0.6 pentru P+1 si 0.9 pentru P+2, in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, de asemenea 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 diviziunea 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 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 O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor.

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. 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 10, respectiv 3.00 m de la circulatiile rutiere propuse pe amplasament.

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 si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu – O.G. Nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor 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 orbanistice P.U.G. si 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 imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza confrom 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.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara (in temeiul Legii Apelor nr.107/1996) cat si O.M.S. 119/2014 republicat.

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

Parcelele propuse vor fi dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Nota: Conditiiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forme geometrice cu forme regulate cat si celor neregulate. In cazul concesiunii se vor respecta suprafetele stipulate in Legea nr.50/1991 (republicata).

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

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

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.

Regimul de inaltime maxim ce s-a stabilit prin documentatia urbanistica P.U.Z. va fi de P+1, 2E.

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.

Inălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi de maxim: 10,00m;

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

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 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 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 studiată este situată în Nord-Vestul mun. Roman. Zona existentă nu este dezvoltată în adâncime și este deservită de strada Dumitru Martinas și strada Fabricii. De asemenea, adiacent terenului studiat, există reglementat un drum de acces cu dublu sens, aprobat prin HCL nr.143/2017. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizează circulațiile din zona prin realizarea unei trame stradale bidirectionale cu o bandă pe sens de mers. Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de caile de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus conform OG 43/1997 republicată;
- Execuția străzilor și lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunile dominante și limitele cadastrale ale terenului. Zona studiată în Planul Urbanistic Zonal, fiind situată în intravilanul mun. Roman, este inclusă în UTR 10 - cu funcțiunea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

FUNCTIONEA PREDOMINANTA

Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism.

Funcțiunea predominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în interiorul zonei studiate și acordării Autorizațiilor de construire, a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și prezentată în memoriul general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în analiza stadiului actual a dezvoltării cât și în partea de reglementări, determinând configurația propusă.

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, 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 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 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 imperioasa.

A. GENERALITATI (extras RLU MUN. ROMAN - UTR 10)

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

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, 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 gradinitelile 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.

Inălțimea maximă admisă pentru

- Locuințe individuale **P+2**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Locuințe individuale **POT_{max}=35%**

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Locuințe individuale **CUT_{max}=0,90 pentru P+2, 0.60 pentru P+1**
- 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 10)

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 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 subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari 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 10)

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 strazilor Fabricii, Dumitru Martinas, circulatie rutiera aprobata prin HCL nr. 143/2017
- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 3,0 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 streașină sau atic a clădirii va fi de maxim: 10,00m;
- În culoarele rezervate rețelilor 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 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 impropriei: 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 35,00% pentru construcțiile noi;

- Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului de 35,00% 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 **0,6 pentru P+1, 0.9 pentru P+2;**
- 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 STUDIATE

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 locuinte individuale si colective mici propuse in regim maxim de inaltime P+2 niveluri.

- 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;

INTERDICTII TEMPORARE : - NU ESTE CAZUL

UTILIZARI INTERZISE :

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe
- orice construcție în zonele de amenajari 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 tratatarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

Întocmit,

S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.

Arh. Ababei Dan



Proiectant de specialitate,

BIA ION NICOLAE

Ion Nicolae

