

Cabinet Individual de Arhitectură  
C . I . A . " B U C E S C U M I H A I L "

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBAN TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE**

**INTRAVILAN MUN. ROMAN,  
PUNCT "POLIGON", SOLA 21, PARCELA  
173/1, NR. CAD. 52377, JUD. NEAMȚ**

**PROIECT NR.: 04/2022**

**FAZA: P.U.Z.**

**BENEFICIAR: D-I. COJOCARU P. IOAN**

**EX: 2**

## BORDEROU

Proiect nr. 04/2022

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt a documentației	1 pag.
2. Borderou	1 pag.
3. Listă de semnături	1 pag.
4. Foaie de capăt memoriu de prezentare	1 pag.
5. Conținutul memoriului de prezentare	1 pag.
6. Memoriu de prezentare	10 pag.
7. Foaie de capăt R.L.U.	1 pag.
8. Conținutul Regulamentului Local de Urbanism	1 pag.
9. Regulament Local de Urbanism	11 pag.

### PIESE DESENATE

1. U <sub>1</sub> – PLAN DE ÎNCADRARE	1/ 5000
2. U <sub>2</sub> – SITUAȚIA EXISTENTĂ	1/ 1000
3. U <sub>3</sub> – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1/ 1000
4. U <sub>4</sub> – PROPRIETATEA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR	1/ 1000
5. E – REGLEMENTĂRI EDILITARE	1/ 1000

Arh. Sofronea Crezantema



Proiect nr. 04/2022 Faza: P.U.Z.

LOCUIŢĂ URBANĂ TIP DUPLEX  
PARTER ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN  
INTRAVILAN MUN. ROMAN,  
PUNCT "POLIGON", JUD. NEAMŢ  
Benef: COJOCARU P. IOAN

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Şef proiect .....arh. Bucescu C. Mihail.....



în colaborare cu

Urbanism.....arh. Sofronea Crezantema.



# CONTINUTUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

<b>CAP. 1. INTRODUCERE</b>	pag. 1
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 1
1.2. Obiectul lucrării	pag. 1
1.3. Surse documentare	pag. 2
<b>CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	pag. 3
2.1. Evoluția zonei	pag. 3
2.2. Încadrarea în localitate	pag. 3
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 3
- Relief	pag. 3
- Hidrografia	pag. 4
- Condiții geotehnice	pag. 4
2.4. Circulația	pag. 4
2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 5
- Analiza fondului construit existent	pag. 5
- Structura și starea clădirilor	pag. 5
- Spații verzi	pag. 6
- Elemente de mobilare urbana	pag. 6
- Disfuncționalități	pag. 6
2.6. Echiparea edilitara	pag. 6
2.7. Probleme de mediu	pag. 6
2.8. Opțiuni ale populației; prioritati	pag. 6
<b>CAP. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	pag. 7
3.1. Modernizarea și dezvoltarea obiectivelor de interes public	pag. 7
3.2. Valorificarea cadrului natural	pag. 7
3.3. Modernizarea circulației	pag. 7
3.4. Zonificare funcțională - reglementări	pag. 8
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 9
3.6. Protecția mediului	pag. 10
3.7. Obiective de utilitate publică	pag. 10
3.8. Proprietatea și circulația terenurilor	pag. 10
<b>CAP. 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	pag. 11

INTOCMIT,  
arh. CREZANTEMA SOFRONEA



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX  
PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- Beneficiar: **Domnul COJOCARU P. IOAN**
- Amplasament: **INTRAVILAN MUNICIPIUL ROMAN, Punct „Poligon”  
Sola 21, Parcela 173/1, Nr.Cad. 52377, JUDEȚUL NEAMȚ**
- Proiectant general: **Cabinet Individual de Arhitectură (C.I.A.) “BUCESCU MIHAIL”**
- Proiectant de specialitate: **Birou Individual de Arhitectură “SOFRONEA CREZANTEMA”**
- Data elaborării : **iulie 2023**

#### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație în fază PUZ a fost întocmită la comanda beneficiarului d-l COJOCARU P. IOAN și are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare în teren a unei Locuințe Urbane Tip Duplex Parter și a Împrejmuirii terenului proprietate aferent.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Roman, zona amplasamentului studiat se află în intravilanul orașului, la o cale importantă de acces, D.J. 207 A, într-o zonă cu interdicție temporară de construire ceea ce impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Se consideră a fi necesar să se rezolve în cadrul acestui studiu următoarele obiective principale:

- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent și amenajările aferente acestuia, ce se mențin
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- echiparea cu utilități edilitare
- determinarea suprafeței de teren necesară obiectului de investiție
- circulația iuridică a terenurilor

### 1.3. Surse documentare

La redactarea studiului s-au avut în vedere:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Roman, pr. nr. 8/2006, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Roman nr. 125/18.10.2010 și având termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr. 192/22.09.2020
- Reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Roman, pr. nr. 8/2006 elaborat de S.C. «VANEL - EXIM» S.R.L. Bacău
- Ridicarea topografică a zonei studiate
- Documentația cadastrală elaborată de A.F. Chiriac Constantin
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. «EDILPROIECT» S.A. Piatra Neamț
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 1858 din 08.07.2005 emis de BNP Luminița TĂNASE
- Certificatul de urbanism nr. 154 din 28-04-2022
- Avizul de oportunitate nr. 6 din 24.08.2022
- Propunerile administrației locale în privința dezvoltării zonei și a principalelor probleme pe care documentația trebuie să le soluționeze

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative cu implicații asupra dezvoltării urbanistice se menționează:

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991 republicată în 1997 cu modificările și completările ulterioare)
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991 republicată în 1998, cu modificările și completările ulterioare)
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991 republicată în 1997 și modificările/ completările ulterioare)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998 și modificările/ completările ulterioare)
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994, cu modificările și completările ulterioare)
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995, cu modificările și completările ulterioare)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- HGR nr. 525/1996, modificată și completată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare)
- HGR nr. 63/1994, HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998 - Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii
- Ordinul comun 214/RT/16NN/martie1999 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiteră a acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Codul civil
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Alte surse de informare au fost datele culese în teren și concluziile rezultate în urma discuțiilor cu organele locale de decizie precum și discuțiile cu beneficiarul.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată este situată la periferia Municipiului Roman, întravilanului extins al acestuia și are potențial de dezvoltare având în vedere că se află la o cale principală de acces în oraș: DJ 207A / str. Calea Romanului.

Zona face parte din Unitatea Teritorială de Referință UTR 21, reprezentând o zonă mixtă, nou propusă, aflată sub interdicție temporară de construcție.

De aceea, inițiativele micilor investitori în sfera serviciilor îndeosebi dar și a proprietarilor de terenuri ce doresc construirea de locuințe reprezintă un factor important pentru dezvoltarea zonei.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Roman, într-o zonă cu terenuri arabile, libere de construcții, terenuri aflate sub interdicție temporară de construire, noile investiții fiind permise doar cu un studiu urbanistic aprobat.

Zona studiată în prezenta documentație este în suprafață de 44.300 mp. și are asigurată doar o cale de comunicație rutieră pe direcția sud-vest – sud-est, pe latura sud-estică a terenului proprietate a beneficiarului COJOCARU P. Ioan.

Amplasamentul viitoarei locuințe este delimitat astfel:

- - la nord – vest, terenul proprietate Damaschin Elena Loredana
- - la nord – est, canal de desecare
- - la sud – est, drumul județean D.J. 207A Roman – Sagna (2 benzi asfalt)
- - la sud – vest, terenul proprietate Chiriac Mărioara

Actualmente terenul beneficiarului este liber de construcții, nu prezintă diferențe de nivel accentuate și nu este echipat cu rețele edilitare.

Terenul proprietate al beneficiarului, d-l. COJOCARU P. Ioan, are o suprafață de 5400,00 mp. (0,54 ha.), reprezentând 12,19 % din totalul suprafeței zonei studiate și are o formă poligonală alungită în plan, cu front la stradă de 56,78 m. și adâncimea maximă de 269,13 m. conform documentației cadastrale.

Terenul proprietarului are o formă poligonală asemănătoare unei pâlnii și este orientat cu latura lungă pe direcția nord-vest – sud-est.

Suprafața de 5400,00 mp. a terenului a fost lotizată în curți – construcții în suprafață de 2400 mp. și grădină (arabil) în suprafață de 3000 mp.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **Relieful**

Zona studiată este amplasată la nivelul terasei de pe malul drept al râului Siret, unitate în care reprezentative din punct de vedere geologic sunt depozitele de vârstă Miocenă (Sarmațian – Bessarabian) reprezentată prin nisipuri, pietrișuri, bolovănișuri și depozite loessoide.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zonă se dezvoltă acviferul freatic cantonat în terasă.

În zona amplasamentului terenul este practic plan și prezintă stabilitate nefiind afectat de fenomenele fizico – geologice actuale.

#### **Hidrografia**

În zona studiată nu există cursuri de apă cu excepția unui canal de desecare amenajat situat la una din limitele (limita nord-estică) proprietății beneficiarului.

În condiții normale de precipitații zona nu prezintă pericol de inundații .  
Nivelul hidrostatic al orizontului acvifer freatic se află la adâncimea de 4,40 m. de la cota terenului natural.

### Condiții geotehnice

Stratificația terenului de fundare are următoarea alcătuire:

- un strat de pamânt vegetal gros de cca. 0,40 m.
- un strat de nisip fin – mijlociu galben – cafeniu, slab argilos dezvoltat între 0,40 și min. 4,50 m. C.T.N. (conform foraj).

Stratificația orizontală a terenului este practic uniformă, pământul încadrându-se în categoria 1 «terenuri cu risc geotehnic redus » conform NP 074/2007.

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 0,90-1,00 m. CTN.

Presiunea convențională de calcul este  $P_{conv.} = 250$  KPa conform STAS 3300/2-85, anexa B, tabel 17.

Fundarea se va face direct în stratul bun de fundare constituit din nisip fin – mijlociu galben–cafeniu dezvoltat între 0,40 și 1,20 m. C.T.N. cu respectarea unei adâncimi minime de fundare de -1,00 m. C.T.N. și a unei încastrări în stratul natural de 0,15 m.

În conformitate cu normativul P100-1/2006 zona studiată se află în zona seismică de calcul «D», având următorii parametri seismici:

- coeficient seismic  $k_s = 0,16$
- perioadă de colț  $T_c = 0,7$  sec.
- accelerația orizontală a terenului,  $a_g = 0,24$  cm./ sec.<sup>2</sup>
- grad de intensitate seismică D-VII(MSK) conform tabel A2.

### 2.4. Circulația

Suprafața studiată pentru obiectul de investiție Construire LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER și ÎMPREJMUIRE TEREN cuprinde zona mărginită de:

- la N.E. – canal de desecare, drum de exploatare și proprietăți particulare libere de construcții (arabile) aflate sub interdicție temporară de construire conform PUG
- la S.V.-S.-S.E. – drumul județean DJ 207A Roman–Sagna / str. Calea Romanului și terenuri proprietăți particulare aflate sub interdicție temporară de construire conform PUG
- la S.V. – terenuri arabile proprietăți particulare aflate sub interdicție temporară de construire conform PUG
- la V.-N.V. – terenuri arabile proprietăți ale persoanelor fizice sau juridice sub interdicție temporară de construire conform PUG

În zona studiată circulația se desfășoară de-a lungul drumului județean DJ 207A Roman – Sagna (str. Calea Romanului), prevăzut cu 2 benzi de asfalt și amenajări aferente minimale.

Intrarea drumului județean în oraș se face prin intermediul unei intersecții cu sens giratoriu ce asigură accesul în diferite zone ale orașului.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Din cele 4,43 ha. studiate, 0,48 ha. sunt ocupate de construcții hidrotehnice (canal de desecare), 0,46 ha. de drumuri și amenajările aferente acestora iar restul de 3,49 ha.



sunt reprezentate de terenurile libere de construcții (arabile) aflate sub interdicție temporară de construire, conform PUG aprobat.

În ceea ce privește tipul de proprietate asupra terenului, referindu-ne la zona studiată (4,43 ha), ponderea o reprezintă terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice 3,49 ha. (78,87%), urmată de terenurile proprietate privată de interes local 0,68 ha. (15,46%), proprietate publică de interes județean 0,13 ha. (2,87%), restul de 0,12 ha. fiind proprietate publică de interes local (2,80%).

Zona studiată reprezintă o parte a extremității estice a intravilanului extins al Municipiului Roman, mai precis a Unității Teritoriale de Referință (U.T.R.) nr. 21 aflată sub interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ destinată prin PUG 08/2006 unor funcțiuni mixte compatibile cuprinzând următoarele zone funcționale:

- LM – zona mixtă cuprinzând o zonă de locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea propusă și o zonă de instituții, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și industrie, tot propusă;
- Ppp - zonă perle de protecție, propusă;
- CCr – zonă căi rutiere existentă și propusă;

Conform plansei U<sub>1</sub> – Plan de inadrare în teritoriu, terenul beneficiarului este situat în zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

#### **- Analiza fondului construit existent**

Zona studiată este practic lipsită de construcții dar cu potențial de dezvoltare. În consecință, nu se poate face o analiză a fondului construit existent.

Pe terenul beneficiarului nu există nici o construcție dar în relativa lui apropiere, în afara zonei studiate, la cca. 50,00 m. sud – vest, există o construcție modestă cu funcțiunea de sediu administrativ pentru D.J.D. Piatra – Neamț și la cca. 100,00 m. incinta SC « PADOVA COM » S.R.L. ce cuprinde o hală de depozitare a materialelor de construcții alipită unui mic atelier auto și un șopron pentru depozitare a aceluiaș tip de materiale.

Nici una din construcțiile existente în apropierea zonei studiate nu are valoare de patrimoniu dar pot ilustra aspectul mediocru din punct de vedere arhitectural-urbanistic din această parte a municipiului Roman..

#### **Structura și starea clădirilor**

Construcția existentă în relativă apropiere de zona studiată, destinată sediului D.J.D. Piatra – Neamț, este executată din materiale modeste: fundații din beton simplu care în general nu respectă adâncimea de îngheț, ziduri din cărămidă plină, șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă. Finisajele sunt de asemenea din categoria materialelor ieftine.

La rândul lor, construcțiile SC « PADOVA COM » SRL sunt realizate cu materiale specifice funcțiunii de depozitare: închideri exterioare cu panouri din tablă ondulată pentru depozit și șopron, zidărie pentru sediul administrativ.

În concluzie, nici aceste clădiri nu aduc un plus estetic, prin finisajele folosite, zonei studiate aflate în relativă apropiere..

În ceea ce privește riscurile naturale, ele nu sunt prezente în zona aflată în studiu.

#### **Spații verzi**

În zona studiată spațiile verzi amenajate nu există.

Spațiile verzi (neamenajate) existente la drumul județean DJ 207A sunt nereprezentative ca pondere în zona studiată. Se mai pot asimila ca spații verzi, terenurile cultivate de unii proprietari de terenuri din zona, cel mult pe perioada verii și toamnei,

### **Elemente de mobilare urbană**

În zonă nu există elemente de mobilare urbană cu excepția indicatoarelor rutiere.

### **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- nu există un fond construit;
- terenul beneficiarului este situat în intravilanul Municipiului Roman într-o zonă cu interdicție temporară de construire;
- accesul auto în incinta beneficiarului se poate face doar din drumul județean DJ 207A (str. Calea Romanului) ceea ce crează un punct de conflict afectând fluenta circulației în zonă

### **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată este slab echipată edilitar având asigurate doar iluminatul și telefonia.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona studiată, deci și terenul beneficiarului, nu are probleme deosebite de mediu.

### **2.8. Opțiuni ale populației, priorități**

...Proprietarii terenurilor din zonă optează pentru investirea în construirea de locuințe individuale sau pentru închirierea, concesionarea sau vânzarea acestora unor investitori mai puternici în vederea realizării unor funcțiuni compatibile cu locuințe individuale sau locuințe colective.

În general proprietarii terenurilor din zona studiată nu sunt interesați de mutarea în această parte a orașului ci mai degrabă de valorificarea acestor terenuri prin vânzare, închiriere sau concesionare unor întreprinzători sau persoane fizice.

Pe baza analizei situației existente și consultând factorii interesați, în primul rând beneficiarul, s-au stabilit ca priorități în ceea ce privește amenajarea teritoriului următoarele:

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei
- realizarea construcțiilor noi și amenajărilor aferente acestora din materiale durabile și cu finisaje moderne, de cea mai bună calitate
- amenajarea corespunzătoare a accesului în incinta beneficiarului, astfel încât circulația vehiculelor pe drumul județean să nu fie afectată
- asigurarea utilităților necesare viitoarei construcții
- scoaterea de sub interdicția temporară de construire a terenul beneficiarului

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Suprafața de teren de 44300 mp. analizată în prezentul studiu reprezintă o parte a extremității estice nou introdusă în intravilanul Municipiului Roman și face parte din

U.T.R. nr. 21 conform PUG 8/2006 elaborat de SC "VANDEL-EXIM| srl Bacau, aprobat cu HCL 125/18.10.2010 si prelungita cu HCL 192/22.09.2020.

Zona studiată are restricții temporare de construire și este destinată unor funcțiuni mixte cuprinzând locuințe individuale și colective, servicii de interes general, activități productive mici și industrie nepoluante, alte funcțiuni complementare compatibile.

În urma analizei disfuncționalităților coroborată cu opțiunile populației s-au desprins următoarele propuneri de dezvoltare urbanistică:

### **3.1. Modernizarea și dezvoltarea obiectivelor de interes public**

Deși respectă una din funcțiunile prevăzute prin PUG pentru zona studiată, în viitoarele etape de proiectare și în execuție vor fi prevăzute și adoptate o serie de măsuri corespunzătoare care să elimine disfuncționalitățile relevante.

Investiția se înscrie în categoria obiectivelor destinate locuirii.

Amplasarea în teren a obiectivului se va face conform planșei U<sub>3</sub>—Reglementări urbanistice.

Suprafața solicitată prin prezenta documentație pentru scoaterea de sub interdicție temporară de construire este de 5400 mp. și este ocupată de terenul arabil proprietate a d-lui COJOCARU P. Ioan.

Pe această suprafață s-a schițat o posibilitate de lotizare, stabilindu-se o suprafață de 2400 mp. de curți-construcții în vederea construirii unei locuințe urbane parter tip dúplex care sa "participe" la realizarea unui front stradal coerent la drumul județean DJ 207A. Restul suprafeței de 3000 mp. aparținând beneficiarului rămân arabili.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

În zona studiată sunt necesare amenajări suplimentare de spații verzi și elemente de mobilare urbană.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Realizarea obiectivului propus necesită lucrări de modernizare a circulației în zonă, care să asigure accesul auto în incinta proprie a beneficiarului fără a afecta dramatic fluența circulației pe drumul județean.

În vederea asigurării accesului auto și pietonal direct în/din incinta beneficiarului din/în Calea Romanului/DJ207A, se propune realizarea unei alei carosabile de acces.

Aleea carosabilă va avea o lățime de 3,50 m., amenajată cu profil pantă unică de 2,5 % ce se va racorda direct la Calea Romanului/drumul județean DJ 207A prin racordare simplă cu arce de cerc de raza 6,0 m. Aleea carosabilă va avea un sistem rutier rigid încadrat cu borduri prefabricate din beton.

În zona de racordare a aleii carosabile cu drumul județean se vor monta, conform proiect de specialitate 35/2022 elaborat de SC AXA DRUM CONCEPT srl, indicatorul « Opreire »-cod B2 și indicatorul « Limitare de viteză » - cod C29. De asemenea, se va aplica marcaj rutier conform STAS 1848/7-2015 poziționat conform planșei D1.

Având în vedere potențialul de dezvoltare în această parte a municipiului Roman se impune modernizarea drumului județean care constă în realizarea amenajărilor aferente conform standardelor, după cum urmează:

- distanța de la axul drumului județean până la limita de proprietate (împrejmuire) va fi de 12,00 m.l. ;
- viitoarele obiective se vor amplasa în incinte la min. 22,00 m.l. față de același ax.
- parcarea automobilelor se va face în incintele proprii.

- circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele propuse la strada Calea Romanului / DJ 207 A,.

### 3.4. Zonificare funcțională - reglementări

#### Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Zona funcțională	Existent		Propus	
	mp.	%	mp.	%
	1.	2.	3.	4.
<b>1.ZONĂ LOCUINȚE JOASE (inclusiv incinte)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2060,00</b>	<b>4,65</b>
<b>2.ZONĂ TERENURI LIBERE (agricole)</b>	<b>34938,00</b>	<b>78,87</b>	<b>31341,00</b>	<b>70,75</b>
<b>3.ZONĂ DRUMURI :</b>	<b>4615,00</b>	<b>10,42</b>	<b>6 152,00</b>	<b>13,89</b>
- drum județean din care:	2 515,00	5,68	4052,00	9,15
- carosabil	1 274,00	2,88	1 274,00	2,88
- amenajări aferente (trotuare, spații verzi)	1241,00	2,80	2778,00	6,27
- drum de exploatare	2100,00	4,74	2 100,00	4,74
<b>4.ZONĂ APE: - canal desecare</b>	<b>4747,00</b>	<b>10,72</b>	<b>4747,00</b>	<b>10,72</b>
<b>5.TOTAL ZONA STUDIATA</b> din care:	<b>44300,00</b>	<b>100,00</b>	<b>44300,00</b>	<b>100,00</b>
- intravilan	41050,00	92,66	41050,00	92,66
- extravilan	3250,00	7,34	3250,00	7,34
- arie construită A <sub>C</sub>	0,00	0,00	357,00	0,81
- arie desfășurată A <sub>D</sub>	0,00	-	407,00	-
- curți - construcții	0,00	0,00	2060,00	4,65
- drumuri	4615,00	10,42	6152,00	13,88
- terenuri libere (agricole, spații verzi)	34938,00	78,87	31341,00	70,75
- ape – canal de desecare	4747,00	10,72	4747,00	10,72
<b>6.INDICI SPAȚIALI ÎN ZONA STUDIATĂ</b>				
- procentul de ocupare al terenului POT	0,00%		0,81 %	
- coeficientul de utilizare al terenului CUT	0,00		0,009	
- înălțimea medie	0,00		1,0	
<b>7. SUPRAFAȚĂ TEREN BENEFICIAR</b>	<b>5 400,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5400,00</b>	<b>100,00</b>
din care: - curți - construcții	0,00	0,00	2060,00	38,15
- grădină	5400,00	100,00	3000,00	55,56
- arie construită A <sub>C</sub>	0,00	0,00	357,00	6,61
- arie desfășurată A <sub>D</sub>	0,00	-	407,00	-
- suprafața necesară cedării pentru utilitate publică	340,00	6,30	<u>340,00</u>	6,30
- teren rămas beneficiarului	5060,00	93,70	5060,00	93,70
<b>8. INDICI SPAȚIALI PE TEREN BENEFICIAR (5400,00 mp.)</b> din care:	<b>5400,00</b>		<b>5060,00</b>	
- curți – construcții	0,00		2060,00	
- arabil (gradina)	5400,00		3000,00	
- suprafața de cedat pentru utilitate publică	0,00		340,00	
- procentul de ocupare al terenului POT	0,00 %		7,54 %	
- coeficientul de utilizare al terenului CUT	0,00		0,075	
- înălțimea medie	0,00		1,00	

Față de bilanțul funcțiunilor existente, repartiția procentuală a diverselor zone în cadrul bilanțului teritorial s-a modificat prin propunerile făcute în planșa U<sub>3</sub>- Reglementări urbanistice. Astfel, zona de terenuri libere scade de la 78,87 la cca. 70,75 procente, iar zona de drumuri crește cu 3,46 procente și apare o zonă nouă, cea de locuire, cu o pondere, ce-i drept mică, de puțin peste 4,5% din suprafața studiată.

Prin propunerea amplasării noului obiectiv indicii C.U.T. și P.O.T. înregistrează o ușoară creștere față de situația existentă de terenuri libere de construcții destinate agriculturii..

$$P.O.T. = (SC/ST) \times 100$$

$$C.U.T. = SD/ST$$

$$\text{Numărul mediu de niveluri} = SD/SC$$

unde: P.O.T. = procent de ocupare a terenului

C.U.T. = coeficient de utilizare a terenului

SD = suprafața desfășurată

SC = suprafața construită

ST = suprafața terenului

Valorile maxime ale indicilor spațiali stabilite prin PUG-ul municipiului Roman pentru zona studiată situată în U.T.R. nr. 21 sunt:

$$P.O.T._{MAX.P.U.G.} = 30\%; \quad C.U.T._{MAX.P.U.G.} = 1,1;$$

$$\text{Numărul mediu de niveluri conform P.U.G.} = P, P+1, P+2$$

Indicii spațiali existenți și propuși în zona studiată sunt:

- existenți

$$P.O.T._{EXIST.} = (0/44300) \times 100 = 0\%$$
$$C.U.T._{EXIST.} = 0/44300 = 0,00$$
$$\text{Numărul mediu de niveluri exist.} = 0,00$$

- propuși

$$P.O.T._{PROPUS.} = (367/44300) \times 100 = 0,81 \%$$
$$C.U.T._{PROPUS.} = 407/44300 = 0,009$$
$$\text{Numărul mediu de niveluri propus} = 407/407 = 1,00$$

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Din analiza situației existente rezultă că amplasamentul studiat ca și zona studiată de 44300 mp. nu are asigurate toate utilitățile necesare.

Obiectivul propus urmează a fi bransat la o prelungire de rețea electrică existentă la strada Calea Romanului (Drum Județean DJ 207 A), mai precis la intersecția acesteia cu strada Mihai Viteazu, pe o lungime de cca. 140 m.l. până la proprietatea beneficiarului. Asemănător, sunt necesare extinderi ale rețelei de apă, a celei de canalizare și a rețelei de gaze naturale existente la aceeași intersecție de străzi pe cca. 140 m.l. fiecare.

Până la executarea extinderilor de rețele în zonă, alimentarea cu apă a obiectivului va fi asigurată de un puț cu hidrofor amplasat în incinta beneficiarului iar canalizarea se va realiza cu o fosă septică vidanjabilă amplasată spre limita de la drumul județean.

Încălzirea spațiilor interioare se va face cu ajutorul unei centrale termice pe lemne ce vor fi depozitate într-o magazie amplasată în incinta beneficiarului.

### 3.6. Protecția mediului

Zona studiată nu are probleme de poluare a mediului în consecință nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție.

Buna funcționare a viitoarei investiții va genera cantități suplimentare de resturi menajere și ambalaje ce vor fi colectate la pubela din incinta proprietarului și care vor fi ridicate

periodic pe baza unui contract de prestări servicii încheiat de beneficiar cu o firmă de salubritate.

### 3.7. Obiective de utilitate publică

Denumirea lucrării	Categorია de interes	Dimensiuni	
		Suprafață (mp.)	Lungime (ml.)
<b>Căi de comunicație:</b>			
- drum de acces în incinta beneficiarului de 3,50 m. lățime, semnalizat cu indicatorul “oprire” și indicatorul “limitare de viteză”	local	45,00	12,50
- amenajări aferente drumului județean DJ 207 A /Calea Romanului	local	1540,00	175,00
<b>Rețele edilitare:</b>			
- extindere rețea electrică - telefonie	local	-	140,00
- extindere rețea apă	local	-	140,00
- extindere rețea canalizare	local	-	140,00
- extindere rețea gaze naturale	local	-	140,00

### 3.8. Proprietatea și circulația terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, referindu-ne la zona studiată (44300 mp.), ponderea o reprezintă terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice 75,39 % (33401 mp.).

Proprietatea publică privată de interes local (6847 mp.) reprezintă 15,46 % din toată suprafața studiată, proprietatea publică de interes local 6,27 % (2778mp.) iar proprietatea publică de interes județean restul de 2,88 % (1274 mp.).

Beneficiarul va trebui să cedeze, cu dreaptă despăgubire, 340 mp. din terenul propriu domeniului public prin retragerea împrejuririi la 12 m.l. de axul drumului județean DJ 207A. De altfel, toate proprietățile aflate de o parte și de alta a drumului județean vor trebui retrase la 12,0 m.l. față de ax pentru a permite executarea amenajărilor aferente acestuia ( acostamente, spații verzi de aliniament, trotuare, spații verzi de protecție, etc.)

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul de față a avut drept scop reglementarea zonei studiate și crearea unei soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit ale beneficiarului și totodată să îmbunătățească aspectul arhitectural - urbanistic al zonei.

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse, s-au efectuat analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat

- perspectivele de dezvoltare prevăzute în P.U.G.-ul municipiului Roman
- fondul construit existent
- circulația și echiparea edilitară
- tipul de proprietate a terenurilor

Având în vedere caracterul periferic al zonei în cadrul Municipiului Roman, propunerile făcute în prezentul studiu pot fi rezumate astfel:

- viitoarea locuință va ocupa o suprafață de cca. 367,00 mp. și va fi conformată în plan adecvat importanței amplasamentului terenului beneficiarului;
- construcția propusă nu depășește regimul de înălțime prevăzut prin P.U.G. pentru zona studiată;
- noua construcție va exprima prin finisaje funcția dar și discreția în situl existent;
- prin propunerile făcute, proiectantul a încercat să contribuie la îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei și să elimine disfuncționalitățile existente relevate în urma analizei.

S-a urmărit stabilirea unor reguli și principii de amplasare în teren a viitoarei construcții fără a îngrădi efortul creativ în următoarele etape de proiectare.

ȘEF PROIECT  
arh. BUCESCU C. MIHAIL



## C O N Ţ I N U T U L

### R E G U L A M E N T U L U I   L O C A L   D E   U R B A N I S M

1.	<b>CAP.I. PRINCIPII GENERALE</b>	pag. 1
2.	1. Rolul R.L.U.	pag. 1
3.	2. Cadrul legal de elaborare	pag. 1
4.	3. Domeniul de aplicare al R.L.U.	pag. 1
5.	- Aprobarea R.L.U.	pag. 2
6.	<b>CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN</b>	pag. 2
7.	4. Reglementari privind păstrarea integrităţii mediului şi Protejarea patrimoniului natural şi construit	pag. 3
8.	-Salubritate - Generalitati	pag. 3
9.	5. Reglementari privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public	pag. 3
10.	Indici P.O.T. SI C.U.T.	pag. 4
11.	Conditii de amplasare si conformare a constructiilor	pag. 5
12.	6. Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii	pag. 5
13.	- Amplasarea constructiilor fata de aliniament	pag. 5
14.	- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei	pag. 6
15.	- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela - distante minime obligatorii -	pag. 6
16.	7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - - drumuri si accese -	pag. 6
17.	8. Reglementari privind echiparea tehnico-edilitara	pag. 6
18.	9. Reglementari privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor. caracteristicile parcelei.	pag. 7
19.	- Regim de inaltime	pag. 7
20.	- Aspectul exterior al constructiilor	pag. 8
21.	10. Reglementari cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri	pag. 8
22.	- Spatii verzi si plantate	pag. 8
23.	- Imprejmuiri	pag. 8
24.	11. Recomandari privind organizarea circulatiei	pag. 8
25.	<b>CAP.III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE</b>	pag. 9
26.	- Functiune predominanta	pag. 9
27.	- Utilizare functionala	pag. 9
28.	- Conditiiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor propane	pag. 9
29.	12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE	pag.10

INTOCMIT,  
Arh. CREZANTEMA SOFRONEA





## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Aferent PUZ "LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN",  
Punct "POLIGON", Sola 21, Parcela 173/1, Nr. Cad. 52377, Intravilan mun.Roman

### **I. PRINCIPII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a inițiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse, explicitând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### **2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE**

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu H.G.R. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul civil;
- Legea nr.3 /1978 - privind asigurarea sănătății populației;
- Legea drumurilor nr.82/1998 și H.G.nr.43/1997(anexe);
- Legea nr.18 /1991 - privind Fondul funciar;
- Legea nr.33 /1994 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.10 /1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr.137 /1995 - privind protecția mediului;
- Legea nr.7 /1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.26 /1996 - Codul Silvic;
- Legea nr.84 /1996 - privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.106 /1996 - privind protecția civilă;
- Legea nr.107 /1996 - privind protecția apelor;
- Legea nr.350/2001 - privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de teren intravilan, în limitele teritoriului administrativ al unității de bază.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în Planul Urbanistic Zonal ce face parte din documentația de urbanism PUG a municipiului Roman, situată în intravilan, terenul studiat se constituie ca parte a acestuia

În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității(succesiune, partaj,

înstrăinare, etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință ( U.T.R.)

- din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime)
- la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

#### **- APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Roman și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile PUZ "LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" se schimbă configurația generală a categoriilor de teren aprobat prin P.U.G.-ul municipiului Roman, fiind necesară în cazul de față pentru:

- eliminarea interdicției temporare de construire în intravilan;
- aliniere;
- accese.

Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații de locuire și împrejmuire teren se va urmări:

- delimitarea terenului după limita proprietății particulare;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent.

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

- Instituirea funcției de zonă cu profil de locuire și amenajări necesare bunei funcționări a zonei
- Respectarea amplasamentelor prevăzute în Planului Urbanistic Zonal.
- Amenajarea arhitectural-funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.

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

### **4. REGLEMENTĂRI PRIVIND PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

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

- Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile HG nr.101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață sau subterane, precum și măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor (în temeiul Legii Apelor nr.107/1996).

**ÎN ZONA STUDIATĂ, ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ A POPULAȚIEI SE FACE INDIVIDUAL DE LA PUȚURI FORATE SAU FĂNTÂNI SAU PRIN EXTINDEREA REȚELEI EXISTENTE LA STRADA MIHAI VITEAZU AFLATĂ LA CCA. 200 M. DE TERENUL BENEFICIARULUI**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului.

**VIIITOAREA CONSTRUCȚIE SE ÎNSCRIE ARMONIOS ÎN SITU ȘI CONTRIBUIE LA DEZVOLTAREA ȘI COMPLETAREA ZONEI DE LOCUIT A MUNICIPIULUI ROMAN.**

## **- 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 eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă studiată prin pubele moderne, cu rotile 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.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeurii menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.). Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele verzi plantate, zonele protejate în albiile apelor etc. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare prin utilaje specializate.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

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

Notă: Se recomandă și consultarea capitolelor referitoare la salubritate din Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

*S-A PROPUȘ COLECTAREA RESTURILOR MENAJERE LA PUBELE AMPLASATE ÎN INCINTA CONSTRUIBILĂ A BENEFICIARULUI ȘI RIDICAREA LOR PERIODICĂ PE BAZA UNUI CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICIILOR ÎNCHEIAT DE BENEFICIAR CU O FIRMĂ DE SALUBRITATE.*

## **5. REGLEMENTĂRI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

• Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Terenurile destinate amplasării și dezvoltării localităților trebuie să asigure protecția populației contra surpărilor, alunecărilor de teren, avalanșelor 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 prescripții de proiectare, execuție și control pentru protecția antiseismică a construcțiilor.

- se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ respectiv fără respectarea condițiilor de mai sus;

*ZONA STUDIATĂ NU ESTE AFECTATĂ DE ALUNECĂRI DE TEREN SAU INUNDAȚII.*

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

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea 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 clădiri izolate, drumuri, CF, balastiere, zone cu destinație specială, depozite de gunoaie, poduri) în zona conductelor de transport gaze naturale se face numai în condițiile ND3915/1994 cu aprobarea Eon Gaz.

**NU EXISTĂ RISCURI TEHNOLOGICE ÎN ZONA STUDIATĂ.**

- Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice stabilite pe lista Ministerului Muncii, Ministerului Agriculturii și Alimentației M.AP.P.M., M.Ap.N., M.I. se va face cu 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, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri 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 clădiri separate, la distanță de minim 15 m. măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților;

**LOCUINȚA PROPUȘĂ A BENEFICIARULUI NU GENEREAZĂ RISCURI TEHNOLOGICE.**

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform P.U.G.
- se interzice autorizarea oricarei 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 executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;

**ZONA STUDIATĂ NU ESTE ECHIPATĂ TEHNICO-EDILITAR.**

**LA STRADA MIHAI VITEAZU EXISTĂ REȚEA COMPLETĂ (ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE, APĂ, CANAL ȘI GAZE NATURALE) CE POATE FI EXTINSĂ PÂNĂ LA TERENUL BENEFICIARULUI.**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism aprobată (P.U.Z.), se vor respecta condițiile de amplasare conținute de R.G.U.

**DESTINAȚIA NOII CLĂDIRI, CEA DE LOCUIRE, ESTE UNA DIN FUNCȚIUNILE PREVĂZUTE PRIN PUG-UL MUNICIPIULUI ROMAN ÎN ZONA STUDIATĂ**

**INDICI P.O.T. ȘI C.U.T.**

P.O.T.-ul (procentul de ocupare al terenurilor) arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) arată cât de eficient este utilizat terenul.

Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelare, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, etc.

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

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

*PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ ÎN ZONA STUDIATĂ, P.U.G.-UL MUNICIPIULUI ROMAN PREVEDE PENTRU LOCUINȚELE INDIVIDUALE UN POT MAXIM DE 30% ȘI UN CUT MAX. DE 1,1.*

*P.O.T.-UL OBTINUT PENTRU P.U.Z. «CONSTRUIRE LOCUINȚĂ URBANĂ TIP DUPLEX PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN» ESTE 0,81% ÎN ZONA STUDIATĂ ȘI 19,76% ÎN INCINTA CURȚI-CONSTRUCȚII A BENEFICIARULUI.*

*REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ESTE PARTER IAR CEL STABILIT PRIN P.U.G. ESTE P, P+1, P+2.*

*C.U.T.-UL OBTINUT ESTE 0,009 ÎN ZONĂ, REȘPECTIV 0,20 ÎN INCINTA CURȚI-CONSTRUCȚII A BENEFICIARULUI, VALORI CE SE ÎNSCRU ÎN LIMITELE VALORILOR MAXIME STABILITE PRIN P.U.G.*

*CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ NU INFLUENȚEAZĂ NEGATIV VECINĂTATEA ÎN CEEA CE PRIVEȘTE INTEGRAREA URBANĂ.*

*ACCESUL ÎN INCINTA BENEFICIARULUI SE VA REALIZA CONFORM PROIECTULUI DE DRUMURI 35/2022 ÎN FAZĂ PUZ REALIZAT DE SC „AXA DRUM CONCEPT” SRL BACAU.*

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate conf R.U.G.
- autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

#### **CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **6. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale

##### **- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de urbanism, R.G.U. și conform prevederilor legii nr 43/1998. Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat(ex. linia casei, linia gardului, a lotului). Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

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

- pe aliniament
- retras de la aliniament în cazurile:
  - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
  - obținerea lățimii minime a frontului de stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

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

*REGIMUL DE ALINIERE PROPUȘ ESTE CONFORM PLANȘEI U3-REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ȘI A FOST STABILIT FAȚĂ DE AXUL DRUMULUI JUDEȚEAN D.J. 207A ROMAN - SAGNA/ STR. CALEA ROMANULUI. ÎN CONSECINȚĂ, ACESTA ARE O VALOARE MEDIE DE 21,00 M.*

##### **- DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil (1.9 m. și 0.6 m.), precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri

##### **- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ**

#### **- DISTANȚE MINIME OBLIGATORII -**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților
- conservarea specificului țesutului urban
- dezvoltarea coerentă a țesutului urban prin modul de grupare a construcțiilor

#### **- AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ - DISTANȚE MINIME OBLIGATORII -**

În practica urbanistică se admite de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m.

**NU ESTE CAZUL.**

#### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII - DRUMURI ȘI ACCESE.**

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - v.art.25.

- este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).

• Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.37/1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C 242/1993.

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

- se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

**ACCESUL AUTO ȘI PIETONAL ÎN INCINTA CU FRONT LA DRUMUL JUDEȚEAN  
SE VA REALIZA CONFORM PROIECTULUI DE DRUMURI 35/2022 ÎN FAZĂ PUZ  
REALIZAT DE SC „AXA DRUM CONCEPT” SRL BACĂU.**

#### **8. REGLEMENTĂRI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARE**

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

- se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

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

- extinderile de rețele sau măririle 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.

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

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico -

- edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de bazine vidanjabile etanșe individuale sau de grup.

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).

**ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ A ZONEI STUDIATE SE VA FACE PRIN  
EXTINDEREA REȚELELOR DE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE, APĂ,  
CANAL ȘI GAZE NATURALE EXISTENTE LA STRADA MIHAI VITEAZU.  
PÂNĂ LA REALIZAREA REȚELELOR DE APĂ ȘI CANAL VIITOAREA CONSTRUCȚIE  
VA FI DOTATĂ CU UN PUȚ FORAT ȘI O FOSĂ SEPTICĂ VIDANJABILĂ AMPLASATE  
ÎN INCINTA PROPRIE.**

#### **9. REGLEMENTĂRI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR. CARACTERISTICILE PARCELEI.**

- Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Se vor menține actualele parcele, în special unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 15 m. și mai mare de 25,0 m., lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

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

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

**NU ESTE CAZUL NECESITĂȚII UNOR PARCELĂRI ÎN CADRUL PREZENTULUI PROIECT.  
TERENUL BENEFICIARULUI, DE FORMĂ POLIGONALĂ ASEMĂNĂTOARE UNEI PĂLNI  
ORIENTATĂ SPRE DRUMUL JUDEȚEAN DJ 207A (STR. CALEA ROMANULUI), PERMITE  
REALIZAREA ÎN CONDIȚII OPTIME A LOCUINȚEI DUPLEX PARTER PROPUȘĂ.**

#### **- REGIM DE ÎNĂLȚIME**

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică - PUZ .

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de trei niveluri clădirile imediat învecinate.

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

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

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice PUG și/sau PUZ.

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

Limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente transportului feroviar, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare și în cadrul zonei unităților cu destinație specială.

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ PENTRU VIITOAREA LOCUINȚĂ URBANĂ  
TIP DUPLEX ESTE P (PARTER). INVESTIȚIA ESTE CONFORMATĂ ÎN PLAN  
CORESPUNZĂTOR POSIBILITĂȚILOR OFERITE DE TERENUL PROPRIETATE AL  
BENEFICIARULUI COJOCARU P. IOAN, CE ARE UN FRONT STRADAL LA**

**- ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.
- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (fisaje, ritmări plin-gol registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

**10. REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- **PARCAJELE** aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane-P132-93 (și proiect nr.9670/N/1992-URBANPROIECT)

*SUNT PREVĂZUTE SPAȚII DE PARCARE ÎN INCINTA BENEFICIARULUI  
FĂRĂ A OCUPA DOMENIUL PUBLIC.*

**- SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

- autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției
  - autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției;  
Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:
    - plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp. de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri
    - plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp. în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială
- Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protecție).

**- ÎMPREJMUIRI**

Pentru realizarea împrejurimilor:

-este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară până la 0,60 m., iar cea superioară de 1,80 m., dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- gardurile dintre proprietari pot fi realizate pe o înălțime de 1,80-2,20 m. din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).

**11. RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

- Amplasarea construcțiilor față de căile de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus;
- 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.

*ZONA STUDIATĂ ESTE SITUATĂ PE LATURA NORD-VESTICĂ A CIRCULAȚIEI  
MAJORE DJ 207 A. ZONA ESTE DEZVOLTATĂ ÎN ADÂNCIME ȘI ESTE DESERVITĂ*



DOAR DE DRUMUL JUDEȚEAN EXISTENT. PENTRU ASIGURAREA ACCESULUI ÎN/DIN INCINTA BENEFICIARULUI LA CALEA ROMANULUI/DJ207A S-A ELABORAT UN PROIECT DE SPECIALITATE (DRUMURI) DE PROIECTANTUL SC "AXA DRUM CONCEPT" SRL, AVIZAT FAVORABIL DE AUTORITATEA TUTELARĂ, CONFORM CĂRUIA SE PROPUNE O ALEE CAROSABILĂ DE ACCES DE 3,50 M. LĂȚIME RACORDATĂ DIRECT LA DRUMUL EXISTENT CU ARCE DE CERC CU RAZA 6,0 M. ZONA DE RACORDARE CU DJ 207A VA FI SEMNALIZATĂ CU 2 INDICATOARE: INDICATORUL "OPRIRE" ȘI INDICATORUL "LIMITARE DE VITEZĂ".

### III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.

ZONA STUDIATĂ ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL, ESTE SITUATĂ ÎN INTRAVILANUL EXTINS AL MUNICIPIULUI ROMAN ȘI ESTE INCLUSĂ ÎN UTR-UL DE BAZĂ (U.T.R. NR. 21), AFLAT SUB INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE ȘI DESTINAT PRIN PUG UNOR FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE JOASE, LOCUINȚE COLECTIVE, INSTITUȚII ȘI SERVICII, INDUSTRIE ȘI DEPOZITE COMPATIBILE.

#### - FUNCȚIUNE PREDOMINANTĂ

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 dominantă stabilită prin PUZ a zonei studiate este cu caracter de locuire și construcții și amenajări necesare bunei funcționari a zonei.

*FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ STABILITĂ PRIN PUZ A ZONEI STUDIATE ESTE CEA DE LOCUIRE.*

#### - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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, unde sunt evidențiate zonele funcționale adăugate, determinând configurația noului intravilan.

#### - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole: (1) generalități; (2) utilizare funcțională și (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Capitolul 1. - generalități - se detaliază:

- tipuri de subzone funcționale
- funcțiune dominantă a zonei
- funcțiuni complementare

Capitolul 2.- utilizare funcțională -a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, se pun în evidență:

- utilizări permise
- utilizări permise cu condiții
- interdicții temporare
- interdicții definitive

Capitolul 3.- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor - se specifică acele zone și subzone funcționale, în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism privind:

- amplasarea și retragerile minime obligatorii
- echiparea tehnico-edilitară
- forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- parcaje, spații verzi, împrejuriri  
Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a zonei propuse precum și prescripțiilor conținute în Regulamentul General de Urbanism și în Regulamentul Local de Urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse în zona cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu acestea, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin PUG.

De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona ce le include. Documentația PUG stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.

#### - L - ZONA DE LOCUIRE

##### A. Generalități

- funcțiune predominantă: locuirea - compusă din locuințe și amenajări necesare bunei funcționări a zonei

##### B. Utilizare funcțională

- utilizări permise:

- locuințe individuale și amenajări necesare bunei funcționări a zonei
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile
- modernizări, supraetajări, întreținere

- utilizări permise cu condiții:

- locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ
- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor POT și CUT

- utilizări interzise:

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
- unități poluante sau cu riscuri tehnologice

##### C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Caracteristicile parcelei:

- pentru a fi construită, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile cap 5 din Regulament
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea cap 6. din Regulament.
- Amplasarea față de limitele laterale și posterioare
- Acces - v. cap 7

##### D. Condiții de echipare tehnico-edilitară v. cap. 8

Nu se admit:

- alimentarea cu apă prin puțuri,
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale:

- Parcaje, spații verzi, împrejuriri: v. cap. 10
- Indici P.O.T. și C.U.T.: v. cap. 5. U.T.R. (valori maxime)

## 12. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

- CLĂDIRILE DE ORICE NATURĂ, DRUMURILE, REȚELELE EDILITARE, AMENAJĂRILE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRILE, ETC. SE VOR REALIZA ATÂT ÎN INTRAVILANUL APROBAT AL LOCALITĂȚII CÂT ȘI PE SUPRAFAȚA SOLICITATĂ PENTRU DESFIINȚAREA INTERDICȚIEI

TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM ȘI A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, CONFORM PREZENTULUI STUDIU.

- LA ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE URMEAZĂ SĂ SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Înscrierea funcțiilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- Respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existența pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr.453/2001 în documentația de execuție;
- Respectarea regimului de înălțime maxim pentru fiecare zonă;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare.

ȘEF PROIECT

arh MIHAIL. C. BUCESCU



ÎNTOCMIT

arh CREZANTEMA SOFRONEA

