



MUNICIPIUL ROMAN
JUDEȚUL NEAMȚ

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Roman

Studiu de fundamentare al identității și stadiului de dezvoltare al cartierelor

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM -
PRELIMINAR

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Beneficiar

Municipiul Roman, Județul Neamț

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



VEGO

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9
Sector 6, București

vego.holdings
Tel 0371488936 / 0371488910

office@vego.holdings
Fax 0372873167 / 0372871942



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Roman, Județul Neamț
Beneficiar	Municipiul Roman, Județul Neamț
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - PRELIMINAR
Data elaborării	FEBRUARIE 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect Arh. Iulian CĂMUI

Project manager Virgil PROFEANU

Colectiv elaborare Urb. Călin ALEXANDRESCU

Arh. Luiza TĂNASE

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU



CUPRINS

CAPITOLUL I – PRESCRIPȚII GENERALE	6
Art. 1 – Domeniul de aplicare	6
Art. 2 – Corelări cu alte documentații de urbanism și reglementări	6
Art. 3 – Condiții de aplicare, intrarea în vigoare și situații tranzitorii	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE DESERVIRE ȘI OCUPARE A TERENURILOR	8
Art. 4 – Reglementări și prevederi specifice privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului	8
Art. 5 – Zone de siguranță și protecție. Reglementări	8
Art. 6 – Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	9
Art. 7 – Condiții de construibilitate ale parcelelor	10
Art. 8 – Operațiuni de parcelare. Reglementări	10
Art. 9 – Indicatori urbanistici maximali	11
Art. 11 – Staționarea autovehiculelor	12
Art. 12 – Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor	13
Art. 13 – Spații libere și spații plantate	14
Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor	14
Art. 15 – Împrejmuiri	16
Art. 16 – Prevederi generale privind valorile peisagere în intravilan	16
Art. 17 – Interdicții temporare de construire	16
Art. 18 – Interdicții definitive de construire	17
Art. 19 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale	17
Art. 20 – Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice și căi ferate	17
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	18
Art. 21 – Definiție, scop și principii generale	18
Art. 22 – Structura zonelor funcționale	18
Art. 23 – Regimul funcțional al zonelor	21
Art. 24 – Regimul urbanistic aplicabil zonelor funcționale	22
Art. 25 – Corespondența cu documentațiile de urbanism anterioare	22
Art. 26 – Sistem de codificare standardizat și tabel de corespondență	22
CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	24



Art. 27 – Principii generale de reglementare la nivel de zonă funcțională	24
CAPITOLUL 1 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF04 – UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	24
CAPITOLUL 2: REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF06.2 – CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE	28
CAPITOLUL 3: REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF07 – ZONĂ CENTRALĂ	31
CAPITOLUL 4 : REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF08 – ZONĂ MIXTĂ	36
CAPITOLUL 5: REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF09 – INSTITUȚII PUBLICE	42
CAPITOLUL 6 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF10 – ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII	51
CAPITOLUL 7 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF11.1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE	56
CAPITOLUL 8 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF11.2 – LOCUINȚE COLECTIVE	61
CAPITOLUL 9 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF12 – UNITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE	66
CAPITOLUL 10 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF13.1 – CIMITIRE	70
CAPITOLUL 11 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF05 – ECHIPARE EDILITARĂ	73
CAPITOLUL 12 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF14.1 – SPAȚII VERZI PUBLICE	77
CAPITOLUL 13 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF15 – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	80
CAPITOLUL V – DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII	83
Art. 28 – Autorizarea directă în baza P.U.G. și R.L.U.	83
Art. 29 – Elaborarea documentațiilor de urbanism derivate	83
Art. 30 – Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)	84
Art. 31 – Regimul dezvoltărilor etapizate și al terenurilor provenite din dezmembrare	85
Art. 32 – Măsurile tranzitorii privind documentațiile de urbanism și procedurile în curs	86
Art. 33 – Sistemul informațional urban și monitorizarea aplicării P.U.G.	87
Art. 34. Alocarea statică	87
Art. 35. Algoritmul alocării statice	92
Art. 36 – Cadrul pentru dezvoltarea ansamblurilor de tip Sub-Cvartal	93



Art. 37 – Principiul alocării dinamice.....	94
Art. 38. Algoritmul alocării dinamice.....	94
Art. 39. Recomandări.....	95
CAPITOLUL VI – BIBLIOGRAFIE ȘI CADRUL NORMATIV DE FUNDAMENTARE	96



CAPITOLUL I – PRESCRIȚII GENERALE

Art. 1 – Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este documentul de reglementare care stabilește condițiile de utilizare a terenurilor, regulile de amplasare, conformare și realizare a construcțiilor, precum și indicatorii urbanistici aplicabili pe teritoriul administrativ al Municipiului Roman.

(2) Regulamentul Local de Urbanism face parte integrantă din Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Roman și se aplică întregului intravilan și, după caz, terenurilor din extravilan pentru care sunt prevăzute reglementări specifice.

(3) Prevederile RLU sunt obligatorii pentru:

- a) autoritățile administrației publice locale;
- b) persoane fizice și juridice, publice sau private;
- c) investitori, proiectanți, beneficiari și executanți de lucrări de construcții.

(4) Regulamentul stabilește cadrul general de aplicare pentru:

- a) autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- b) schimbarea destinației construcțiilor și terenurilor;
- c) parcelări, comasări și operațiuni urbanistice;
- d) protejarea mediului construit, natural și a patrimoniului cultural.

Art. 2 – Corelări cu alte documentații de urbanism și reglementări

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism se corelează și se aplică în mod obligatoriu împreună cu:

- a) Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Roman și planșele sale de reglementări;
- b) Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate conform legii;
- c) legislația națională în vigoare în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și construcțiilor.

(2) În cazul existenței unor PUZ-uri sau PUD-uri aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului RLU, acestea își păstrează valabilitatea numai în măsura în care nu contravin prevederilor PUG aprobat sau legislației în vigoare.

(3) În situația apariției unor neconcordanțe între prevederile prezentului RLU și alte reglementări urbanistice:

- a) prevalează reglementările cu nivel de detaliere superior, aprobate conform legii;
- b) în lipsa acestora, se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

(4) Pentru zonele construite protejate, zonele cu restricții speciale, arii naturale protejate sau zone afectate de riscuri naturale ori tehnologice, se aplică reglementările specifice stabilite prin documentații de urbanism aprobate și prin legislația sectorială în vigoare.



Art. 3 – Condiții de aplicare, intrarea în vigoare și situații tranzitorii

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General al Municipiului Roman, prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) De la data intrării în vigoare a prezentului RLU:

- a) se abrogă toate reglementările urbanistice locale anterioare care contravin prevederilor acestuia;
- b) toate cererile de autorizare a executării lucrărilor de construcții se vor analiza exclusiv în baza prezentului regulament, a PUG și a legislației în vigoare.

(3) Cererile de autorizare aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a prezentului RLU se vor soluționa:

- a) conform reglementărilor în vigoare la data depunerii documentației, dacă acestea sunt conforme cu PUG aprobat;
- b) sau conform prezentului RLU, la solicitarea expresă a beneficiarului.

(4) Situațiile tranzitorii apărute ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice se vor soluționa prin:

- a) documentații de urbanism de nivel inferior (PUZ, PUD), aprobate conform legii;
- b) respectarea principiilor de coerență urbanistică, compatibilitate funcțională și protecție a interesului public.

(5) Interpretarea și aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism se realizează de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu legislația în vigoare și cu scopul asigurării unei dezvoltări urbane durabile, echilibrate și coerente a Municipiului Roman.



CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE DESERVIRE ȘI OCUPARE A TERENURILOR

Art. 4 – Reglementări și prevederi specifice privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului

(1) Terenuri agricole situate în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole situate în intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism. Prin emiterea autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, în condițiile legii.

(2) Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor în zonele în care se evidențiază prezența unor resurse ale subsolului este permisă numai cu respectarea legislației specifice în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism, pe baza avizelor și acordurilor impuse prin acesta.

(3) Resurse de apă și platforme meteorologice

- a) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, a lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, realizate conform legii.
- b) Lucrările prevăzute la lit. a) sunt permise numai cu avizul autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, de prevenire a deteriorării calității apelor și de respectare a zonelor de protecție stabilite prin reglementări specifice.
- c) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează numai cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului, după caz, și cu respectarea condițiilor impuse prin documentațiile de specialitate.

Art. 5 – Zone de siguranță și protecție. Reglementări

(1) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- a) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie sau aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului și/sau a cadrului natural.
- b) Autorizarea executării construcțiilor în zone protejate de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul conform al autorităților centrale competente și cu respectarea reglementărilor specifice aplicabile.

(2) Zone de protecție sanitară

Zonele de protecție sanitară, inclusiv cele aferente surselor de apă, sunt detaliate în anexele prezentului regulament. Respectarea acestora este obligatorie în procesul de autorizare, iar certificatul de urbanism va impune avizele necesare în funcție de amplasament și funcțiune.



(3) Zone aflate sub incidența Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

- a) Autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice se realizează numai cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură competente teritorial sau al Ministerului Culturii, după caz, în condițiile legii.
- b) În interiorul zonelor cu patrimoniu arheologic clasat și în zonele de protecție aferente acestora, prin certificatul de urbanism se va solicita obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură competente teritorial.
- c) Pentru siturile arheologice identificate, se aplică zona de protecție reprezentată în planșele PUG. Pentru siturile clasate ulterior, zona de protecție va fi cea stabilită conform legislației în vigoare la data solicitării documentației de urbanism sau a autorizării.
- d) În cazul intervențiilor asupra imobilelor situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice, certificatul de urbanism va impune obținerea avizelor specifice, conform legii.

Art. 6 – Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Expunerea la riscuri naturale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și/sau a amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile etc.) este interzisă, cu excepția intervențiilor care au ca scop limitarea efectelor acestora ori reducerea riscului.
- b) Prin excepție, se pot admite construcții și amenajări numai în situația în care factorii de risc sunt eliminați sau diminuați prin lucrări specifice (consolidări, desecări, îndiguiri etc.), fundamentate prin studii de specialitate și avizate de autoritățile competente.

(2) Expunerea la riscuri tehnologice

- a) Autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție ale infrastructurilor (rețele electrice, conducte de gaze, instalații tehnice etc.) este interzisă, cu excepția lucrărilor permise de lege și avizate de operatorii/administratorii infrastructurilor.
- b) Riscurile tehnologice includ, fără a se limita la acestea, pericole de incendiu, explozie, radiații sau poluare a aerului, apei ori solului. Sunt admise construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea sau limitarea acestor riscuri, în condițiile stabilite de legislația specifică.

(3) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura funcțiunii, pot genera riscuri tehnologice se realizează numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale, precum și cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

(4) Asigurarea compatibilității funcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, conform reglementărilor UTR-ului aferent.



- b) În toate zonele funcționale se admit platforme ecologice pentru colectarea selectivă a deșeurilor urbane, cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică și a respectării cerințelor de amplasare și exploatare.
- c) În toate zonele funcționale sunt interzise lucrările de terasament neautorizate odată cu imobilul, care afectează proprietățile adiacente, modifică cotele naturale ale terenului cu mai mult de 20 cm sau împiedică scurgerea apelor meteorice. Sistematizarea verticală se va proiecta astfel încât apele pluviale să fie colectate și evacuate controlat, în sistemul aferent lotului.

Art. 7 – Condiții de construibilitate ale parcelelor

(1) Forma și dimensiunile terenurilor

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să respecte condițiile minime privind suprafața, frontul la stradă și configurația, astfel cum sunt definite pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) în Titlul III al prezentului regulament.

(2) Accesul la drum public

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela beneficiază de acces la drum public, direct sau prin servitute legal constituită, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și accesul utilajelor de intervenție, în condițiile normelor tehnice în vigoare.

Art. 8 – Operațiuni de parcelare. Reglementări

(1) Regimul general al parcelărilor

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este obligatorie în cazul operațiunilor de parcelare care presupun divizarea unui teren în mai mult de 3 loturi construibile. Această condiționare se aplică și se actualizează automat în funcție de modificările legislative ulterioare.

(2) Parcelări cu realizare de drumuri publice

Prin excepție de la prevederile alin. (1), pentru proiectele care propun realizarea unui drum cu caracter public, este obligatorie elaborarea unui Studiu de Fezabilitate (S.F.) pentru infrastructura rutieră și operațiunea de lotizare.

Lotizarea se poate realiza direct în baza Studiului de Fezabilitate aprobat, fără a fi necesară elaborarea unui PUZ sau PUD, cu respectarea profilelor stradale stabilite prin prezentul PUG și cu obținerea tuturor avizelor legale necesare.

(3) Opțiunea investitorului pentru PUZ

La inițiativa investitorului, se poate opta pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru operațiunea de parcelare, situație în care nu mai este necesară parcurgerea procedurii prevăzute la alin. (2).

(4) Parcelări de mică amploare

Operațiunile de parcelare pentru terenuri situate sub anumite praguri de suprafață se pot realiza direct în baza prezentului Plan Urbanistic General, fără elaborarea unei documentații de urbanism



suplimentare, cu condiția demonstrării asigurării acceselor și a echipării tehnico-edilitare, după cum urmează:

- terenuri cu suprafața mai mică de 5.000 mp în zonele IS, M, L4 și alte zone echivalente;
- terenuri cu suprafața mai mică de 3.000 mp în zonele L1, L2, L3 și alte zone de locuire individuală.

(5) Respectarea regimului tehnic

Operațiunile cadastrale de parcelare se vor realiza cu respectarea regimului tehnic aferent Unității Teritoriale de Referință (UTR) în care este situat terenul, inclusiv în ceea ce privește accesul, retragerile față de limitele de proprietate, aliniamentul și regimul împrejuririlor.

(6) Dotări colective și spații verzi

În cazul în care operațiunea de parcelare generează un număr mai mare de 12 loturi construibile, este obligatorie rezervarea unui lot compact destinat dotărilor colective și spațiilor verzi, în suprafață de minimum 10% din suprafața totală a terenului parcelat, dar nu mai mult de 5.000 mp.

Art. 9 – Indicatori urbanistici maximali

(1) Regim general

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) sunt stabiliți distinct pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) și sunt detaliați în Titlul III al prezentului Regulament Local de Urbanism.

(2) Terenuri situate în mai multe UTR-uri

Pentru terenurile care sunt reglementate prin două sau mai multe UTR-uri, indicatorii urbanistici se calculează distinct pentru fiecare zonă în parte, proporțional cu suprafața aferentă fiecărei UTR.

(3) Extinderi și construcții noi

Extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi se supune exclusiv reglementărilor urbanistice ale UTR-ului în care este amplasată construcția sau partea extinsă a acesteia.

(4) Funcțiuni publice

Pentru construcțiile cu funcțiuni publice și pentru echipamentele de interes public, se pot aplica indicatori urbanistici specifici, respectiv:

- POT maxim: 70%
- CUT maxim: 3,00

Acești indicatori se aplică indiferent de UTR, cu condiția înscrierii în cartea funciară a menținerii funcțiunii publice pe întreaga durată de existență a construcției.

(5) Terenuri afectate de infrastructură publică

Pentru terenurile afectate de proiecte de infrastructură publică, indicatorii urbanistici aprobați pentru UTR-ul respectiv se diminuează cu 50%.

Prin excepție, în situația în care proprietarul cedează cu titlu gratuit suprafața afectată de infrastructură, acesta beneficiază de indicatorii urbanistici integrali ai UTR-ului din care face parte terenul.



Art. 10 – Circulații și accese. Accese pietonale

(1) Accese carosabile

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură un acces carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal constituit.
- b) În situația în care lungimea accesului depășește 50 m sau acesta deservește mai mult de 120 de locuri de parcare, ampriza drumului va avea o lățime minimă de 9,00 m, corespunzătoare unui profil cu două benzi de circulație a câte 3,50 m fiecare.
- c) Pentru locuințele individuale situate în intravilanul vechi se pot acorda excepții punctuale, cu condiția respectării celorlalte prevederi legale și a avizelor impuse prin certificatul de urbanism.

(2) Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției, precum trotuare, alei pietonale sau străzi cu caracter pietonal.
- b) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele tehnice și legislația specifică în vigoare.

Art. 11 – Staționarea autovehiculelor

(1) Principiul general

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu condiția asigurării realizării spațiilor de parcare necesare în afara domeniului public, în interiorul parcelei sau pe terenuri legal constituite, în conformitate cu normele tehnice în vigoare și cu prevederile prezentului regulament.

(2) Dimensionarea numărului minim de locuri de parcare

Numărul minim de locuri de parcare se stabilește în funcție de destinația construcției, după cum urmează (listă orientativă, neexhaustivă):

- a) **Locuințe unifamiliale:** minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- b) **Locuințe colective:**
 - minimum 1 loc de parcare/unitate locativă pentru apartamente cu maximum 2 camere;
 - minimum 2 locuri de parcare/unitate locativă pentru apartamente cu 3 camere sau mai mult;
 - suplimentar, minimum 10% din totalul locurilor de parcare pentru vizitatori.
- c) **Birouri, hoteluri și funcțiuni administrative:** minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp suprafață utilă, plus minimum 10% pentru vizitatori.
- d) **Comerț, alimentație publică și servicii:** minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafață construită desfășurată, plus minimum 10% pentru vizitatori.
- e) **Industrie, depozitare și activități productive:** minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 200 mp suprafață construită desfășurată, plus minimum 10% pentru vizitatori.



(3) Interdicții

Se interzice:

- rezervarea locurilor de parcare din domeniul public pentru folosință privată;
- amplasarea de garaje individuale sau alte construcții pentru parcare pe domeniul public.

(4) Situații excepționale

În situații justificate tehnic, în care asigurarea integrală a locurilor de parcare pe parcelă nu este posibilă, solicitantul poate demonstra asigurarea a maximum 30% din necesarul de locuri de parcare pe un alt teren învecinat, situat la o distanță de maximum 100 m față de amplasament, cu condiția existenței unui drept real de folosință.

Art. 12 – Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

(1) Racordarea la rețelele publice

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- b) Prin excepție, se pot admite soluții individuale (de tip fosă septică, puț forat etc.), cu condiția respectării normelor sanitare și de mediu și a asumării obligației de racordare la rețeaua publică atunci când aceasta va fi disponibilă.
- c) Extinderile de rețele edilitare pot fi realizate de administrația publică locală sau de investitor, în baza unor convenții sau contracte încheiate cu Consiliul Local.

(2) Echiparea edilitară obligatorie

Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice existente sau vor dispune de soluții proprii avizate pentru:

- alimentare cu apă potabilă;
- canalizare menajeră;
- canalizare pluvială;
- energie electrică;
- rețele de telecomunicații (preferabil subterane);
- gaze naturale (subterane);
- colectarea și evacuarea deșeurilor menajere (containere dedicate).

(3) Regimul juridic al rețelelor

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice, precum și cele de gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică.

Lucrările de extindere a acestora, indiferent de sursa de finanțare, vor intra în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale.



Art. 13 – Spații libere și spații plantate

(1) Obligația asigurării spațiilor verzi

Pentru toate terenurile construibile se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde, conform procentului stabilit pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR).

Spațiile verzi se definesc ca suprafețe cu sol vegetal permeabil, neocupate de construcții, subsoluri, platforme betonate sau alte amenajări impermeabile.

(2) Plantarea parcajelor

Parcajele amenajate la sol vor fi obligatoriu plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(3) Spații verzi pentru terenuri de mari dimensiuni

Pentru terenurile cu suprafața mai mare de 5.000 mp, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea unor spații verzi compacte, cu suprafața minimă de 150 mp fiecare, care să însumeze minimum 10% din suprafața terenului, destinate folosinței în comun.

(4) Procente minime de spații verzi

Procentul minim de spațiu verde este stabilit după cum urmează:

- minimum 35% pentru zonele L, IS, CB, M, M2;
- minimum 25% pentru zonele ID, A, G1, T;
- pentru Zonele Generatoare de Spații Verzi (ZECO), minimum 51%, respectiv 41% pentru zonele ID.

(5) Densitatea plantărilor

Suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi plantate cu minimum 3 arbori la fiecare 100 mp de spațiu verde amenajat.

(6) Asigurarea spațiilor verzi în afara amplasamentului

În situații excepționale, maximum 50% din necesarul de spațiu verde poate fi asigurat pe un teren învecinat, situat la o distanță de maximum 150 m, cu condiția garantării dreptului de folosință și a caracterului permanent al amenajării.

(7) Caracterul obligatoriu

Suprafețele minime de spații verzi stabilite prin prezentul regulament nu pot fi diminuate sau modificate prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) sau Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

Art. 14 – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Principii generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în situația în care aspectul exterior al acestora este în deplină concordanță cu funcțiunea propusă, cu caracterul zonei și cu imaginea urbană generală a Municipiului Roman.



Se interzice autorizarea construcțiilor care, prin volumetrie, proporții, materiale de finisaj, texturi, cromatică, ritm al fațadelor sau expresie arhitecturală, generează discontinuități vizuale, contraste nejustificate sau afectează negativ coerența arhitectural-urbanistică a zonei.

(2) Integrarea în contextul construit

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și va asigura o integrare armonioasă în contextul construit existent, avându-se în vedere:

- a) scara și gabaritul clădirilor învecinate;
- b) alinierea la fronturile construite existente;
- c) relația volumelor cu spațiul public;
- d) caracteristicile arhitecturale dominante ale zonei;
- e) respectarea perspectivelor urbane și a elementelor de reper.

(3) Materiale și cromatică

Materialele de finisaj utilizate la fațade vor fi durabile, de calitate și compatibile cu funcțiunea clădirii și cu specificul zonei.

Se interzice utilizarea materialelor improvizate, a finisajelor temporare sau a cromaticii stridente, fluorescente ori nearmonizate cu ansamblul urban.

Culorile vor fi alese din game cromatice temperate, adaptate funcțiunii și contextului.

(4) Acoperiri

Pentru toate construcțiile, cu excepția locuințelor individuale, acoperirea se va realiza sub formă de terasă, circulabilă sau necirculabilă, cu integrarea corespunzătoare a echipamentelor tehnice. Locuințele individuale pot avea acoperiș tip terasă sau acoperiș tip șarpantă, cu pante, materiale și culori adaptate caracterului zonei și reglementărilor specifice UTR-ului.

(5) Elemente tehnice și echipamente

Echipamentele tehnice (aparate de climatizare, panouri solare, antene, coșuri de ventilație etc.) vor fi integrate în volumetria clădirii sau mascate arhitectural, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public sau să nu afecteze imaginea fațadelor.

(6) Elemente în consolă

Leșirile în consolă (bow-windows, balcoane închise sau alte elemente similare) sunt permise în limita a maximum o treime (1/3) din suprafața fiecărei fațade și numai dacă nu afectează aliniamentele, siguranța circulației sau relația cu vecinătățile.

(7) Controlul conformării

Autoritatea administrației publice locale, prin arhitectul-șef, are dreptul de a solicita completări, modificări sau refaceri ale proiectului de arhitectură, în vederea respectării prevederilor prezentului articol și a asigurării unei imagini urbane coerente.



Art. 15 – Împrejmuiri

(1) Principii generale

Împrejmuirile vor fi proiectate unitar, în relație cu clădirea principală și cu caracterul străzii, contribuind la calitatea spațiului public și la coerența imaginii urbane.

(2) Împrejmuiri spre domeniul public

Împrejmuirile orientate către domeniul public vor fi realizate preponderent din elemente transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m, având un soclu opac cu înălțimea cuprinsă între 0,20 m și 0,60 m. Partea transparentă va fi realizată din materiale durabile (metal, lemn tratat etc.) și va fi dublată obligatoriu de gard viu sau plantații decorative pe interiorul proprietății.

(3) Împrejmuiri laterale și posterioare

Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau semitransparente, cu înălțimi cuprinse între 1,80 m și 2,00 m, și vor fi dublate de vegetație densă, cu rol de protecție vizuală și fonică.

(4) Locuințe colective

Pentru terenurile aferente locuințelor colective aflate în diviziune, realizarea împrejmuirilor cu gard este interzisă. Delimitarea spațiilor se va face exclusiv prin amenajări peisagere: arbori, arbuști, garduri vii și mobilier urban.

(5) Situații speciale

Se pot autoriza tipuri speciale de împrejmuiri atunci când acestea sunt impuse prin avize obligatorii (ISU, securitate, protecția infrastructurilor) sau pentru terenuri de sport, unități tehnice ori incinte speciale, cu utilizarea de elemente transparente și fără limită de înălțime, dacă este justificat tehnic.

Art. 16 – Prevederi generale privind valorile peisagere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă acestea nu afectează negativ valorile peisagistice naturale sau construite ale Municipiului Roman.

Se interzic intervențiile care conduc la:

- a) fragmentarea excesivă a peisajului;
- b) obturarea perspectivelor valoroase;
- c) degradarea relației dintre spațiile construite și cele verzi;
- d) afectarea siluetei urbane sau a elementelor de reper.

Art. 17 – Interdicții temporare de construire

(1) Instituirea interdicției

Pentru terenurile pe care Planul Urbanistic General prevede realizarea unor obiective de utilitate publică, altele decât circulațiile, se poate institui o interdicție temporară de construire pe o durată maximă de 9 luni de la data emiterii Certificatului de Urbanism, perioadă în care autoritatea publică locală beneficiază de drept de preempțiune.



(2) Regimul ulterior

În cazul în care, în termenul legal, autoritatea publică nu inițiază procedurile de achiziție, proprietarul are dreptul de a solicita autorizarea construcțiilor conform reglementărilor UTR-ului aferent.

Art. 18 – Interdicții definitive de construire

(1) Utilitate publică

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile rezervate prin documentații de urbanism aprobate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

(2) Zone de risc

Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice, cu excepția lucrărilor de protecție, prevenire sau limitare a efectelor acestora, autorizate conform legii.

(3) Cursuri de apă

Este interzisă autorizarea construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor prevăzute expres de legislația în vigoare.

Art. 19 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Construcțiile vor fi orientate astfel încât să asigure condiții optime de însorire, iluminat natural și confort termic, în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vigoare.

Se va evita orientarea spațiilor de locuit exclusiv spre nord, atunci când configurația terenului permite soluții alternative.

Art. 20 – Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice și căi ferate

(1) Drumuri publice

- a) În zona drumurilor publice (ampriză, zonă de siguranță și zonă de protecție) se pot autoriza doar construcții și instalații aferente infrastructurii, parcaje, rețele edilitare și echipamente specifice, cu avizul administratorului drumului.
- b) Ocuparea domeniului public pentru activități comerciale se realizează exclusiv în baza unui regulament local aprobat de Consiliul Local.

(2) Căi ferate

- a) În zona de protecție feroviară, stabilită la 100 m de la axul căii ferate, lucrările sunt permise numai cu avizul C.N.C.F.R.
- b) Sunt interzise construcțiile și amenajările care afectează siguranța circulației feroviare, stabilitatea terenului sau vizibilitatea.



CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 21 – Definiție, scop și principii generale

(1) Definiție

Zonificarea funcțională reprezintă procesul de organizare și structurare a teritoriului administrativ al Municipiului Roman prin delimitarea unor unități teritoriale distincte, denumite Zone Funcționale (ZF) și Subzone Funcționale (SZF), stabilite în funcție de:

- funcțiunea dominantă a terenurilor și construcțiilor;
- caracteristicile morfologice și urbanistice ale zonei;
- regimul de construire și indicatorii urbanistici aferenți;
- rolul zonei în structura urbană generală a municipiului.

(2) Scopul zonificării

Zonificarea funcțională are ca scop:

- asigurarea unei dezvoltări urbane coerente, echilibrate și sustenabile;
- prevenirea conflictelor funcționale și de mediu;
- protejarea zonelor rezidențiale, a patrimoniului construit și a cadrului natural;
- optimizarea utilizării terenurilor și a infrastructurii existente;
- crearea unui cadru predictibil pentru investițiile publice și private.

(3) Caracter normativ

Prevederile prezentului capitol au caracter obligatoriu și se aplică tuturor intervențiilor asupra terenurilor și construcțiilor situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Roman, indiferent de forma de proprietate.

Art. 22 – Structura zonelor funcționale

Tabel de Corespondență a Unităților Teritoriale de Referință (UTR)

UTR conform PUG anterior (Roman)	Denumire UTR (conform planșei 4012_pug_roman_reglementari.pdf)	UTR echivalent standardizat (ALPHA/USTGU)	Observații
ZF04	Unități agro-zootehnice	ZF04	Corespondență directă.



UTR conform PUG anterior (Roman)	Denumire UTR (conform planșei 4012_pug_roman_reglementari.pdf)	UTR echivalent standardizat (ALPHA/USTGU)	Observații
ZF06.2	Căi de comunicație feroviare	SZF06.2	Corespondență directă la nivel de sub-zonă.
ZF07-CA	Zonă centrală	ZF07	Corespondență funcțională directă. Sufixul "-CA" este un identificator local specific planului.
ZF08-M1	Zonă mixtă	ZF08	Corespondență funcțională directă. Sufixul "-M1" este un identificator local specific planului.
ZF09-IP	Instituții publice	ZF09	Corespondență funcțională directă. Sufixul "-IP" este un identificator local specific planului.
ZF10-IS	Comerț și servicii	ZF10	Corespondență funcțională directă. Sufixul "-IS" este un identificator local specific planului.
ZF11.1-L2	Locuințe individuale	SZF11.1	Corespondență funcțională directă la nivel de sub-zonă. Sufixul "-L2" este un identificator local.



UTR conform PUG anterior (Roman)	Denumire UTR (conform planșei 4012_pug_roman_reglementari.pdf)	UTR echivalent standardizat (ALPHA/USTGU)	Observații
ZF11.2-L1	Locuințe colective	SZF11.2	Corespondență funcțională directă la nivel de sub-zonă. Sufixul "-L1" este un identificator local.
ZF12-I	Unități industriale și de depozitare	ZF12	Corespondență funcțională directă. Sufixul "-I" este un identificator local specific planului.
SZF13.1-GC	Zona gospodăriilor comunale (Cimitire)	SZF13.1	Corespondență funcțională la nivel de sub-zonă. Nomenclatorul standardizat specifică "Cimitire".
SZF13.2-E	Echipare edilitară	ZF05	Corecție de codificare. Funcțional, "Echipare tehnico-edilitară" corespunde codului ZF05 , nu unei sub-zone a ZF13.
ZF14-V	Spații verzi publice	SZF14.1	Corespondență funcțională directă la nivel de sub-zonă ("Spații verzi publice"). Sufixul "-V" este un identificator local.
ZF15-DS	Destinație specială	ZF15	Corespondență funcțională directă



UTR conform PUG anterior (Roman)	Denumire UTR (conform planșei 4012_pug_roman_reglementari.pdf)	UTR echivalent standardizat (ALPHA/USTGU)	Observații
			("Zonă cu destinație specială"). Sufixul "-DS" este un identificator local.

Subzonele Funcționale sunt subdiviziuni ale Zonelor Funcționale, stabilite pentru a reflecta: diferențe de regim de construire;

- diferențe de densitate și intensitate a utilizării terenului;
- particularități de țesut urban;
- restricții sau condiționări speciale impuse de legislația specifică.

(3) Delimitare

Delimitarea Zonelor Funcționale și a Subzonelor Funcționale este reprezentată grafic în Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională, care constituie parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic General.

Art. 23 – Regimul funcțional al zonelor

(1) Categoriile de funcțiuni

Pentru fiecare Zonă Funcțională și Subzonă Funcțională se stabilesc, în mod distinct:

- funcțiuni admise;
- funcțiuni admise cu condiționări;
- funcțiuni interzise.

(2) Funcțiuni admise

Funcțiunile admise sunt acele utilizări ale terenului și construcțiilor care corespund funcțiunii dominante a zonei și pot fi autorizate direct, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor specifice UTR-ului.

(3) Funcțiuni admise cu condiționări

Funcțiunile admise cu condiționări sunt acele utilizări care pot fi autorizate numai cu respectarea unor condiții suplimentare, precum:

- studii de impact (trafic, mediu, zgomot);
- avize speciale;
- limitări de capacitate, suprafață sau amplasare;



d) măsuri de protecție a vecinătăților.

(4) Funcțiuni interzise

Funcțiunile interzise sunt acele utilizări incompatibile cu caracterul zonei sau care pot genera conflicte funcționale, riscuri pentru sănătate, siguranță sau mediu și nu pot fi autorizate în niciun context.

Art. 24 – Regimul urbanistic aplicabil zonelor funcționale

(1) Indicatori urbanistici

Pentru fiecare Zonă Funcțională și Subzonă Funcțională se stabilesc indicatori urbanistici specifici, respectiv:

- Procent de Ocupare a Terenului (POT);
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT);
- regim maxim de înălțime (RHmax);
- retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare;
- procent minim de spații verzi.

(2) Caracter obligatoriu

Indicatorii urbanistici și regulile de construire stabilite pentru fiecare UTR sunt obligatorii și se aplică direct în procesul de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

(3) Suprapuneri

În situația în care un teren este afectat de mai multe reglementări (zonă funcțională, zonă de protecție, servituți), se aplică cumulativ reglementările cele mai restrictive.

Art. 25 – Corespondența cu documentațiile de urbanism anterioare

(1) Continuitate și actualizare

Prezentul Plan Urbanistic General asigură continuitatea reglementărilor urbanistice stabilite prin P.U.G. aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002, actualizând și adaptând zonificarea funcțională la realitățile urbane actuale și la obiectivele de dezvoltare strategică ale Municipiului Roman.

(2) Interpretare unitară

În cazul necorelărilor dintre nomenclatura anterioară și cea actuală, interpretarea reglementărilor se va realiza pe baza corespondenței stabilite în tabelul prevăzut la art. 26, cu respectarea spiritului și scopului prezentului regulament.

Art. 26 – Sistem de codificare standardizat și tabel de corespondență

(1) Sistem de codificare

În vederea asigurării coerenței cu normele tehnice în vigoare și a interoperabilității datelor spațiale la nivel local, național și european, prezentul P.U.G. utilizează un sistem de codificare standardizat pentru Zonele Funcționale, Subzonele Funcționale și Unitățile Teritoriale de Referință (UTR).



(2) Tabel de corespondență

Tranziția de la nomenclatura utilizată în documentațiile de urbanism anterioare la sistemul de codificare actual se realizează conform **Tabelului de corespondență a Unităților Teritoriale de Referință (UTR)**, anexat prezentului regulament și care face parte integrantă din acesta.

(3) Rolul tabelului

Tabelul de corespondență are rol orientativ și explicativ și nu modifică regimul juridic sau urbanistic al terenurilor, acesta fiind stabilit exclusiv prin reglementările prezentului P.U.G. și ale Regulamentului Local de Urbanism.



CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

REGLEMENTĂRI PENTRU INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ROMAN

Art. 27 – Principii generale de reglementare la nivel de zonă funcțională

(1) Prevederile prezentului capitol stabilesc reglementările urbanistice specifice fiecărei Zone Funcționale și Unități Teritoriale de Referință (UTR) delimitate în intravilanul Municipiului Roman, în conformitate cu:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Neamț (PATJ);
- documentațiile de urbanism de rang superior;
- legislația națională în vigoare privind urbanismul, protecția mediului, sănătatea publică și securitatea la incendiu.

(2) Reglementările au caracter obligatoriu și se aplică tuturor investițiilor publice și private, indiferent de forma de proprietate asupra terenurilor.

(3) În cazul suprapunerii mai multor reglementări (zonă funcțională, zonă de protecție, servituți, arii cu restricții), se vor aplica cumulativ prevederile cele mai restrictive.

CAPITOLUL 1 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF04 – UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona funcțională ZF04 este destinată cu precădere activităților agricole și zootehnice, incluzând exploatații agricole, ferme zootehnice, construcții anexe, depozite, unități de procesare primară și servicii conexe agriculturii.

Această zonă corespunde conceptual zonei A din Regulamentul Local de Urbanism anterior, fiind însă redefinită și detaliată în scopul asigurării unei funcționări eficiente, moderne și conforme cu principiile dezvoltării durabile.

Reglementările urmăresc:

- susținerea activităților economice primare cu rol strategic pentru municipiu și județ;
- protejarea zonelor învecinate, în special a zonelor de locuire, instituțiilor publice și zonelor de agrement, față de disconfortul generat de activitățile agro-zootehnice;
- integrarea funcțională și peisageră a acestor activități în structura intravilanului Municipiului Roman.

Zona ZF04 este reglementată în concordanță cu prevederile **Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Neamț**, având rol de susținere a sectorului agricol și a procesării primare, fără afectarea echilibrului funcțional urban.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul UTR ZF04 sunt admise următoarele funcțiuni și activități:</p> <ol style="list-style-type: none">Unități productive cu profil agro-zootehnic: ferme de bovine, suine, ovine, caprine, avicole, unități de acvacultură sau alte exploatații agricole autorizate.Construcții și amenajări anexe activității de bază: adăposturi pentru animale, silozuri, magazii pentru furaje și recolte, remize pentru utilaje agricole, ateliere de întreținere, platforme tehnologice.Servicii conexe agriculturii: centre sanitar-veterinare, puncte de colectare a produselor agricole, unități de procesare primară a produselor agricole (ex. prelucrare lapte, carne, cereale), cu respectarea legislației de mediu.Locuințe de serviciu, strict necesare pentru personalul care asigură permanența activității (supraveghere, pază, îngrijire animale), în limita a maximum o unitate locativă la 5.000 mp de incintă, amplasate exclusiv în interiorul parcelei.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Sunt admise următoarele utilizări numai cu respectarea cumulativă a condițiilor de mai jos:</p> <ol style="list-style-type: none">Realizarea de noi unități sau extinderea celor existente este condiționată de respectarea legislației sanitare, sanitar-veterinare și de mediu în vigoare, inclusiv a zonelor de protecție sanitară, dimensionate prin studii de specialitate, conform actelor normative aplicabile.Activități de mică producție industrială complementară agriculturii (ex. prelucrare primară, compostare, peleți din resturi vegetale) sunt admise doar dacă:<ul style="list-style-type: none">nu generează poluare peste limitele incintei;nu utilizează substanțe periculoase;se încadrează în indicatorii urbanistici ai zonei.Construcții administrative, birouri, laboratoare sunt permise numai în relație directă cu activitatea de bază.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none">Funcțiuni de locuire, cu excepția locuințelor de serviciu prevăzute expres la Art. 1.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>b) Funcțiuni comerciale de tip retail, turism, alimentație publică sau servicii destinate publicului larg, fără legătură directă cu activitatea agricolă.</p> <p>c) Unități cu risc tehnologic ridicat sau activități a căror poluare depășește limitele incintei.</p> <p>d) Depozitarea deșeurilor de orice natură, altele decât cele rezultate din activitatea proprie și gestionate conform legislației în vigoare.</p> <p>e) Creșterea animalelor în regim neautorizat sau micro-ferme fără avizele legale.</p>
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>a) Suprafața minimă a parcelei: 3.000 mp</p> <p>b) Front minim la stradă: 30,0 m</p> <p>c) Parcelele care nu respectă aceste condiții nu sunt construibile pentru funcțiunile de bază ale zonei.</p>
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<ul style="list-style-type: none">• Retragere față de aliniament: minimum 10,0 m• Retragere față de limite laterale: minimum 6,0 m sau H/2• Retragere față de limita posterioară: minimum 6,0 m sau H/2 (se aplică valoarea cea mai restrictivă)
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>a) Toate parcelele vor avea acces direct la drum public, dimensionat pentru trafic greu.</p> <p>b) Accesul vehiculelor de mare tonaj se va realiza fără tranzitarea zonelor de locuire, conform planșelor de circulație ale P.U.G.</p> <p>c) Manevrele de acces vor fi realizate integral în interiorul incintei.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	Staționarea tuturor autovehiculelor și utilajelor se va realiza exclusiv în interiorul incintei, în spații dimensionate conform normativelor în vigoare.
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>a) Racordarea la rețelele publice este obligatorie acolo unde acestea există.</p> <p>b) Apele uzate tehnologice vor fi pre-epurate înainte de evacuare.</p> <p>c) În lipsa rețelelor publice se admit soluții individuale avizate.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>a) Procent minim de spațiu verde: 20%, realizat obligatoriu sub formă de perdele vegetale de protecție pe perimetrul incintei.</p> <p>b) Perdelele vegetale vor avea o lățime minimă de 6,0 m, cu arbori de talie înaltă și arbuști denși.</p> <p>c) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente și dublate de gard viu.</p>
ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR	Clădirile vor avea volumetrii simple, funcționale, cu materiale durabile și cromatică neutră, adaptată peisajului agricol și contextului rural-periurban.
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	POT maxim admis: 50%
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 1,5 mp ADC/mp teren
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none">• Regim maxim: P+1E• Înălțime maximă: 15,0 m, cu excepții justificate tehnologic (silozuri etc.), cu avize legale.

ARTICOL FINAL – PREVALENȚA REGLEMENTĂRIILOR

În cazul apariției unor neconcordanțe între prezentul regulament și legislația națională, județeană sau actele normative ulterioare, se aplică prevederile cu rang superior.



CAPITOLUL 2: REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF06.2 – CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona funcțională SZF06.2 este o zonă cu caracter special, strict specializată, destinată infrastructurii feroviare publice și private, incluzând linii curente și de garare, triaje, gări, depouri, instalații feroviare, precum și toate construcțiile, instalațiile și amenajările necesare exploatării, întreținerii și siguranței transportului feroviar.

Această subzonă corespunde subzonei CCf din Regulamentul Local de Urbanism anterior și este reglementată cu prioritate de **legislația specifică domeniului feroviar**, respectiv actele normative emise de Ministerul Transporturilor, Autoritatea Feroviară Română (AFER) și administratorul infrastructurii feroviare – C.N.C.F. „C.F.R.” – S.A.

Prevederile prezentului capitol se aplică în completarea și subordonarea legislației naționale în domeniul feroviar, având ca obiectiv principal **asigurarea siguranței circulației feroviare**, protecția infrastructurii și compatibilizarea acesteia cu structura urbană a Municipiului Roman, în concordanță cu documentațiile de amenajare a teritoriului la nivel județean.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>a) Infrastructură feroviară propriu-zisă: linii de cale ferată, aparate de cale, macazuri, terasamente, lucrări de artă, lucrări de consolidare și stabilizare.</p> <p>b) Instalații fixe aferente tracțiunii electrice, inclusiv stâlpi, rețele de alimentare și echipamente conexe.</p> <p>c) Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.</p> <p>d) Construcții aferente exploatării și operării feroviare: clădiri de călători (gări), depouri, remize, ateliere de întreținere și reparații pentru material rulant, clădiri administrative ale operatorilor feroviari.</p> <p>e) Platforme de încărcare și descărcare, rampe de marfă, terminale intermodale, instalații de transfer și depozite necesare activității feroviare.</p> <p>f) Lucrări de terasamente, amenajări peisagere, plantații și perdele de protecție vegetală, necesare siguranței, protecției infrastructurii și integrării în peisajul urban.</p>
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Sunt admise următoarele utilizări numai cu respectarea cumulativă a condițiilor de mai jos:



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>a) Funcțiuni de servicii publice sau comerciale complementare (ex: chioșcuri de presă, automate de bilete, mici spații de alimentație publică, punct poștal, poliție TF), cu condiția:</p> <ul style="list-style-type: none">• amplasării exclusive în interiorul clădirilor de călători;• neafectării fluxurilor de circulație și a siguranței feroviare;• obținerii avizului administratorului infrastructurii feroviare. <p>b) Realizarea sau traversarea rețelelor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații) prin subtraversare sau supratraversare este permisă numai:</p> <ul style="list-style-type: none">• în baza normativelor tehnice feroviare;• cu avizul conform al administratorului infrastructurii feroviare, AFER și al autorităților competente. <p>c) Delimitarea incintelor feroviare prin împrejurimi specifice este permisă, cu respectarea normelor de securitate feroviară și a avizelor de specialitate.</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic următoarele utilizări:</p> <p>a) Amplasarea oricăror construcții sau amenajări care nu sunt direct legate de funcționarea infrastructurii feroviare.</p> <p>b) Orice tip de funcțiune de locuire, individuală sau colectivă.</p> <p>c) Cuplarea la calcan a construcțiilor feroviare cu clădiri având alte funcțiuni, în special locuințe.</p> <p>d) Amplasarea de construcții, depozite, panouri publicitare, plantații sau alte elemente care pot afecta vizibilitatea, semnalizarea sau siguranța circulației feroviare.</p> <p>e) Executarea de lucrări de excavații, tăieri de arbori, extracții de materiale sau alte intervenții care pot afecta stabilitatea terasamentelor feroviare.</p> <p>f) Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile sau toxice, cu excepția celor strict necesare activităților feroviare, în condițiile legii.</p>
ARTICOLUL 4 – ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE FERVIARĂ	<p>a) În sensul prezentului regulament, se definesc următoarele zone, conform legislației în vigoare:</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">• Zona de siguranță a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de până la 20 m de fiecare parte a axei căii ferate.• Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la axa liniei de cale ferată, indiferent de regimul de proprietate. <p>b) Autorizarea oricăror lucrări în zona de protecție se face exclusiv pe baza avizului conform emis de autoritățile competente în domeniul feroviar.</p> <p>c) Construcțiile și amenajările din zona de protecție vor respecta condițiile tehnice impuse prin avize, astfel încât să nu afecteze siguranța circulației și stabilitatea infrastructurii.</p>
ARTICOLUL 5 – ECHIPARE EDILITARĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI	<p>a) Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice sau vor utiliza sisteme proprii avizate.</p> <p>b) Apele uzate și cele meteorice provenite din zonele tehnologice vor fi colectate și pre-epurate înainte de evacuare, în conformitate cu legislația de mediu.</p>
ARTICOLUL 6 – REGIMUL DE CONSTRUIRE ȘI AMPLASARE	<p>a) Amplasarea clădirilor și instalațiilor se va realiza cu respectarea normativelor tehnice feroviare și a studiilor de specialitate aprobate.</p> <p>b) Retragerile față de limitele de proprietate și între construcții sunt determinate de cerințele tehnologice, normele PSI și condițiile de siguranță feroviară, fiind stabilite prin documentațiile tehnice avizate.</p>
ARTICOLUL 7-9 - POT, CUT ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME	<p>a) Pentru subzona funcțională SZF06.2, indicatorii urbanistici generali (POT, CUT, regim de înălțime) nu se normează prin prezentul Regulament Local de Urbanism.</p> <p>b) Dimensiunea, amplasarea, conformarea și înălțimea construcțiilor sunt determinate exclusiv de necesitățile tehnologice și funcționale specifice infrastructurii feroviare.</p> <p>c) Orice propunere de construire sau amenajare va fi fundamentată prin documentații tehnice de specialitate, avizate conform legislației în vigoare, indicatorii urbanistici rezultați fiind înscrși în Autorizația de Construire.</p>



CAPITOLUL 3: REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF07 – ZONĂ CENTRALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea Teritorială de Referință ZF07 – Zonă Centrală reprezintă zona cu rol major de reprezentare urbană a Municipiului Roman, în care se concentrează funcțiuni publice și administrative, culturale, educaționale, servicii de interes general, comerț, turism, alimentație publică, precum și locuire, în regim mixt, specific zonei centrale.

Această zonă funcțională consolidează și actualizează reglementările aferente zonelor C, CA și CM din Regulamentul Local de Urbanism anterior, asigurând continuitatea regimului urbanistic și adaptarea lui la cerințele actuale privind calitatea spațiului public, mobilitatea urbană, protecția patrimoniului și dezvoltarea durabilă.

Prevederile prezentului capitol se aplică în corelare cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate la nivel național, județean și local, inclusiv cu PATJ Neamț, precum și cu legislația în vigoare privind urbanismul și autorizarea executării lucrărilor de construire, în principal Legea nr. 350/2001 și reglementările tehnice aplicabile (inclusiv Ordinul nr. 233/2016).

În zonele cu monumente istorice, ansambluri sau situri protejate și în zonele lor de protecție, precum și în zonele cu servituți, restricții sau coridoare de utilitate publică, autorizarea se face numai cu respectarea reglementărilor specifice și pe baza avizelor prevăzute în certificatul de urbanism.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul UTR ZF07 sunt admise funcțiuni și activități compatibile cu caracterul central, cu condiția respectării reglementărilor de calitate urbană, protecție a patrimoniului și compatibilitate cu vecinătățile, după cum urmează:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Instituții publice și administrative: administrație publică locală și centrală, servicii publice, sedii ale instituțiilor și organizațiilor de interes public, justiție. b) Servicii de interes general: <ul style="list-style-type: none"> • servicii financiar-bancare și de asigurări; • servicii profesionale, manageriale, tehnice și de consultanță (proiectare, cercetare, expertizare, avocatură, notariat etc.); • servicii sociale, colective și personale (cu respectarea normelor sanitare). c) Funcțiuni culturale și de cult: teatre, muzee, biblioteci, centre culturale, săli de expoziții, lăcașuri de cult, spații comunitare.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>d) Funcțiuni educaționale: unități de învățământ superior și complementar, biblioteci și centre de formare.</p> <p>e) Comerț cu amănuntul: spații comerciale la parter și în galerii comerciale, cu integrare în fronturile stradale.</p> <p>f) Funcțiuni turistice: hoteluri, pensiuni, apart-hoteluri, centre de informare turistică, agenții de turism.</p> <p>g) Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, cu respectarea normelor de igienă, sănătate publică și a regimului de liniște.</p> <p>h) Agreement urban și sport în spații acoperite: săli multifuncționale, centre recreative, spații pentru activități culturale și sportive de interior.</p> <p>i) Locuire: locuințe individuale sau colective, inclusiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; se încurajează amplasarea locuirii la etajele superioare în clădirile mixte.</p> <p>j) Amenajări aferente: piețe urbane, scuaruri, promenade pietonale, spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, piste pentru biciclete, parcaje subterane, rețele și instalații tehnico-edilitare.</p>
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări, numai cu respectarea strictă a condițiilor de mai jos, a avizelor prevăzute în certificatul de urbanism și a compatibilității cu vecinătățile:</p> <p>a) Conversia funcțională a clădirilor existente este admisă cu condiția păstrării caracterului mixt al zonei centrale. În cazul conversiei locuințelor în alte funcțiuni, se va menține o pondere a funcțiunii de locuire de minimum 30% din aria construită desfășurată totală la nivelul operațiunii urbanistice (clădire/ansamblu).</p> <p>b) Parterele orientate către străzi/piețe vor avea cu prioritate funcțiuni cu acces public (comerț, servicii, alimentație publică, spații culturale). Funcțiunile fără acces public (birouri fără relație cu publicul, locuințe) se pot amplasa la parter numai dacă:</p> <ul style="list-style-type: none">• nu depășesc 30% din lungimea frontului stradal al parcelei



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">• și nu întrerup continuitatea funcțională a fronturilor comerciale/active• și nu sunt dispuse pe mai mult de două clădiri adiacente pe același front. <p>c) Parcajele colective sunt admise cu prioritate în subteran. Parcajele supraterane sau semisubterane sunt admise numai în situații justificate tehnic, cu integrare arhitecturală și peisageră, astfel încât să nu degradeze spațiul public și să nu genereze fronturi opace.</p> <p>d) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare istorică / arhitecturală/ ambientală, precum și construcțiile noi în zone de protecție ale monumentelor istorice, sunt admise numai pe baza studiilor de specialitate și cu avizele specifice prevăzute de lege (inclusiv avizul autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului), potrivit mențiunilor din certificatul de urbanism.</p> <p>e) Amplasarea funcțiunilor cu potențial de disconfort (alimentație publică cu program extins, unități de divertisment) este admisă numai dacă se demonstrează, prin soluții tehnice, respectarea condițiilor de protecție acustică, fluxuri, evacuare, securitate la incendiu și protecția vecinătăților rezidențiale.</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>În UTR ZF07 sunt interzise următoarele utilizări, prin incompatibilitate cu caracterul zonei centrale și prin potențialul de degradare a spațiului urban:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Activități industriale productive, indiferent de categorie.b) Depozitare en-gros, baze logistice, platforme de distribuție și curierat cu trafic greu predominant.c) Stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări, servicii auto, curățătorii chimice industriale.d) Construcții provizorii permanente (chioșcuri, tonete), cu excepția celor autorizate temporar pentru evenimente publice, în condițiile legii și ale regulamentelor locale.e) Depozitarea de materiale/produse în spații vizibile din domeniul public.f) Platforme de precolectare a deșeurilor la vedere; se admit doar soluții individuale mascate, îngropate sau integrate arhitectural, conform reglementărilor generale ale RLU.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>g) Orice lucrări sau intervenții care depreciază valorile arhitecturale, ambientale și istorice ori contravin cerințelor de coerență urbană, calitate arhitecturală și protecție a patrimoniului.</p>
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>a) Regimul de construire va fi stabilit în raport cu structura urbană existentă, urmărind consolidarea fronturilor stradale și a coerenței spațiilor publice, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">• regim continuu (înșiruit) cu alipire la calcane, acolo unde frontul existent este preponderent continuu;• regim discontinuu (cuplat/izolat), acolo unde țesutul urban existent este discontinuu.
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>a) Retragere față de aliniament: clădirile se amplasează, de regulă, pe aliniament. Retragerile se admit numai dacă:</p> <ul style="list-style-type: none">○ sunt necesare pentru lărgiri de profil stradal, realizarea de piațete/scurari, culoare pietonale sau amenajări publice;○ sau contribuie la coerența frontului construit existent;○ sau sunt impuse prin servituți/zone de protecție ori prin avize <p>b) Retragere față de limite laterale:</p> <ul style="list-style-type: none">○ în regim continuu: 0,00 m, cu alipire la calcanele existente, cu condiția respectării normelor PSI și a drepturilor de vecinătate○ în regim discontinuu: minimum H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m. <p>c) Retragere față de limita posterioară: minimum H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.</p> <p>d) Se interzice generarea de calcane noi vizibile din domeniul public. Calcanele existente vizibile se vor trata arhitectural (finisaje, decorații, vegetație verticală sau ecrane adecvate), cu respectarea cerințelor de protecție a patrimoniului, unde este cazul.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>a) Toate parcelele vor avea acces direct la drum public, dimensionat pentru trafic greu.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>b) Accesul vehiculelor de mare tonaj se va realiza fără tranzitarea zonelor de locuire, conform planșelor de circulație ale P.U.G.</p> <p>c) Manevrele de acces vor fi realizate integral în interiorul incintei.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	Parcajele aferente funcțiunilor se asigură în interiorul parcelei, cu prioritate în subteran. Se pot accepta soluții de parcaj în regim comun (parcaje publice/privat-publice) dacă se demonstrează capacitatea și accesibilitatea, în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism și prin reglementările generale ale RLU.
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>a) Racordarea la rețelele publice de utilități este obligatorie (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații).</p> <p>b) Rețelele și branșamentele noi se vor realiza, de regulă, în subteran, cu respectarea avizelor operatorilor.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>a) Procent minim de spații verzi: minimum 15% din suprafața parcelei, realizate pe sol natural, amenajate peisager și întreținute corespunzător.</p> <p>b) Spațiile verzi vor include plantări de arbori/arbuști și vor contribui la reducerea efectului de insulă de căldură și la calitatea microclimatului urban.</p> <p>c) Împrejmuirile către domeniul public nu se admit; delimitarea se va realiza prin tratamente de pavaj, mobilier urban și soluții peisagere. Împrejmuirile laterale și posterioare se realizează conform reglementărilor generale ale RLU, fără afectarea calității spațiilor comune și a accesibilității.</p>
ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR	<p>a) Aspectul exterior al construcțiilor va respecta caracterul reprezentativ al zonei centrale, contribuind la o imagine urbană coerentă.</p> <p>b) Se încurajează arhitectura contemporană de calitate, cu materiale durabile și detalii controlate, compatibile cu fondul construit valoros.</p> <p>c) Fațadele către domeniul public vor fi tratate unitar, cu ritmuri, transparențe și detalii care activează parterul și spațiul public.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	d) Mijloacele de publicitate se amplasează controlat, integrate în fațadă, conform regulamentului local de publicitate și avizelor specifice, după caz.
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI	
ARTICOLUL 11 – POT	POT maxim admis: 65%
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 2,50 mp ADC/mp teren. Prin excepție, pentru funcțiuni publice și echipamente de interes public, se pot aplica indicatori specifici stabiliți prin reglementările generale ale PUG/RLU și prin documentațiile tehnice aprobate, cu respectarea legislației în vigoare.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none"> • Regim maxim: P+4E. • Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 20,00 m.

CAPITOLUL 4 : REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF08 – ZONĂ MIXTĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea Teritorială de Referință ZF08 – Zonă Mixtă cuprinde teritorii urbane caracterizate printr-un amestec funcțional echilibrat de locuire, servicii, comerț, activități socio-culturale și echipamente publice, având rol de zonă de tranziție între zonele centrale cu intensitate funcțională ridicată și zonele preponderent rezidențiale.

Zona ZF08 corespunde, din punct de vedere conceptual, zonei CM (zonă mixtă) din Regulamentele Locale de Urbanism anterioare, fiind actualizată și detaliată în conformitate cu obiectivele de dezvoltare durabilă ale Municipiului Roman, cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Neamț și cu legislația națională în vigoare.

Reglementările aferente acestei unități teritoriale urmăresc:

- încurajarea mixității funcționale compatibile cu locuirea;
- utilizarea eficientă și controlată a terenului;
- reducerea deplasărilor motorizate;
- protejarea calității mediului construit și a confortului locuirii;
- corelarea dezvoltării construite cu nivelul de echipare edilitară și de dotare publică.



Prevederile prezentului capitol se aplică în completarea și subordonarea reglementărilor generale ale Regulamentului Local de Urbanism și ale legislației în vigoare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	În cadrul unității teritoriale de referință ZF08 sunt admise următoarele utilizări: <ul style="list-style-type: none">a) locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic și mediu;b) comerț cu amănuntul;c) servicii profesionale, personale și colective;d) unități de alimentație publică;e) unități de cazare turistică de capacitate mică și medie;f) echipamente publice de nivel de cartier (educație, sănătate, asistență socială);g) lăcașuri de cult;h) sedii de firmă și organizații non-guvernamentale;i) spații pentru sport și recreere în spații închise;j) amenajări aferente: accese, parcaje, spații verzi, locuri de joacă, lucrări edilitare.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor: <ul style="list-style-type: none">a) activități manufacturiere nepoluante, fără trafic greu și fără disconfort pentru locuire;b) funcțiuni comerciale și de servicii la parterul clădirilor orientate spre străzi de categoria I și II, cu accese separate;c) conversia locuințelor în alte funcțiuni admise, cu menținerea unei ponderi minime de 30% locuire din ADC totală;d) dezvoltarea este condiționată de existența sau realizarea infrastructurii edilitare adecvate.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	Se interzic: <ul style="list-style-type: none">a) activități productive poluante sau cu risc tehnologic;b) depozitare en-gros și activități logistice;c) stații auto de mare capacitate;d) creșterea animalelor;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>e) construcții provizorii, cu excepția organizării de șantier;</p> <p>f) platforme de deșeuri neecologice sau neprotejate vizual.</p>
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>a) Clădiri înșiruite (continue, alipite la două calcane laterale):</p> <ul style="list-style-type: none">○ Suprafața minimă: 150 mp○ Front minim la strada(m) : 8,00 <p>b) Clădiri cuplate sau izolate (cu retrageri laterale)</p> <ul style="list-style-type: none">○ Suprafața minimă: 350 mp○ Front minim la strada(m) : 14,00 <p>Notă: Pentru parcelele de colț situate la intersecția a două străzi, suprafața minimă pentru clădiri cuplate sau izolate se poate reduce cu 50 mp (rezultând 300 mp), cu condiția asigurării unui front de minim 12,00 m la fiecare stradă, pentru a permite o tratare arhitecturală adecvată a intersecției.</p> <p>(3) Forma și adâncimea parcelei</p> <p>Pentru a asigura o utilizare funcțională a terenului, se impune condiția ca adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (frontul la stradă). Această regulă previne apariția unor loturi lungi și înguste, dificil de construit și de conformat în relație cu vecinătățile.</p>
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>a) Retrageri față de aliniament: retrageri față de aliniament: minimum 5,00 m</p> <p>b) Retrageri față de limite laterale: minimum H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m.</p> <p>c) retrageri față de limita posterioară: minimum H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m</p> <p>d) alipirea la calcan este permisă doar cu preluarea integrală a acestuia și fără generarea de calcane noi vizibile.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Accesuri Carosabile: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură un acces carosabil cu o lățime minimă de 4,00 m, care să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul trebuie să fie asigurat direct dintr-o circulație publică sau printr-un drept de trecere legal constituit și notat în Cartea Funciară.</p> <p>a) În situațiile în care lungimea accesului depășește 50 m sau deservește un număr mai mare de 120 de locuri de parcare (existente și propuse), ampriza drumului de acces va avea o</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>lățime minimă de 9,00 m, asigurând două benzi de circulație de câte 3,50 m și trotuare.</p> <p>b) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să respecte legislația în vigoare și se vor realiza numai în baza avizului administratorului drumului.</p> <p>(2) Accesuri Pietonale: Se vor asigura obligatoriu accese pietonale, separate de fluxurile carosabile, dimensionate corespunzător funcțiunii și capacității construcției.</p> <p>a) Toate accesele pietonale și spațiile publice vor fi conformate pentru a permite circulația neîngrădită a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Principiul General: Staționarea și parcare a autovehiculelor se vor asigura integral în interiorul parcelei, în afara domeniului public. Numărul minim de locuri de parcare se va calcula conform normelor specifice din prezentul regulament, în funcție de destinația și suprafața construcției.</p> <p>(2) Norme de calcul pentru Zona Mixtă (ZF08): Se vor asigura următoarele locuri de parcare:</p> <p>a) Locuințe colective:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă ≤ 60 mp.○ Minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă > 60 mp.○ Suplimentar, se va asigura un număr de locuri de parcare pentru vizitatori, reprezentând 10% din totalul locurilor calculate. <p>b) Birouri, servicii profesionale, unități de cazare: Minim 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp de suprafață utilă.</p> <p>c) Comerț cu amănuntul, alimentație publică: Minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp de suprafață construită desfășurată.</p> <p>d) Alte funcțiuni: Se vor respecta normele specifice în vigoare sau se va justifica necesarul prin studiu de specialitate.</p> <p>(3) Derogări și Condiționări:</p> <p>a) În cazurile justificate tehnic în care asigurarea integrală a locurilor de parcare în interiorul parcelei nu este posibilă, solicitantul poate demonstra, prin forme legale (proprietate, contract de închiriere / concesiune pe durata de viață a construcției),</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>amenajarea locurilor necesare pe un alt teren, situat la o distanță de maximum 150 m. Obligatorietatea menținerii destinației de parcare va fi notată în Cartea Funciară.</p> <p>b) Se interzice rezervarea locurilor de parcare de pe domeniul public ca parcaje de reședință sau pentru uz privat.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p> <p>a) Toate noile branșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.</p> <p>b) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit.</p> <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <p>a) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.</p> <p>b) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Spații verzi:</p> <p>a) Se va asigura o suprafață de spațiu verde pe sol natural de minimum 35% din suprafața totală a parcelei. Nu se includ în acest calcul dalele înierbate sau suprafețele situate deasupra unor construcții subterane.</p> <p>b) Suprafețele destinate spațiilor verzi vor fi plantate cu minimum 3 arbori la fiecare 100 mp.</p> <p>c) Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, aceștia fiind suplimentari față de calculul de la punctul b).</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(2) Împrejmuiri:</p> <p>a) Spre stradă: Se vor realiza împrejmuiri transparente, cu o înălțime maximă de 2,00 m, din care un soclu opac de maximum 0,60 m. Partea superioară va fi realizată din materiale care permit transparența (metal, lemn etc.) și va fi dublată de gard viu.</p> <p>b) Spre limitele laterale și posterioare: Se pot realiza împrejmuiri opace cu o înălțime maximă de 2,00 m, pentru a asigura intimitatea.</p> <p>c) Se interzice realizarea de împrejmuiri care contravin aspectului general al zonei sau care utilizează culori stridente.</p>
ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR	<p>(1) Principii de integrare: Aspectul exterior al construcțiilor noi, al extinderilor și al modificărilor va fi subordonat cerințelor de coerență și armonie cu caracterul general al zonei și cu arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relații de co-vizibilitate.</p> <p>Este permisă și armonia prin contrast, cu condiția justificării calității arhitecturale prin studii de specialitate.</p> <p>(2) Reguli de conformare:</p> <p>a) Se interzice utilizarea de finisaje și materiale de construcție de slabă calitate sau care depreciază aspectul general al zonei (ex: azbociment, tablă zincată strălucitoare pentru acoperișuri).</p> <p>b) Fațadele posterioare și laterale, dacă sunt vizibile din spațiul public, vor fi tratate arhitectural cu aceeași atenție ca fațada principală. Se interzice generarea de calcane noi, vizibile din circulațiile publice.</p> <p>c) Mijloacele publicitare (firme, reclame) se vor integra în arhitectura fațadei, fără a masca elementele decorative ale acesteia, și se vor autoriza în baza unui regulament de publicitate aprobat la nivel local.</p> <p>d) Se încurajează utilizarea materialelor de finisaj durabile și a soluțiilor constructive care promovează eficiența energetică și sustenabilitatea.</p>
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	POT maxim admis: 50%



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 1,8 mp ADC/mp teren.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none">• Regim maxim: P+4E.• Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 20,00 m.

CAPITOLUL 5: REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF09 – INSTITUȚII PUBLICE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Unitatea Teritorială de Referință ZF09 cuprinde zonele destinate instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice de interes local, județean sau național, având rolul de a asigura funcționarea coerentă a serviciilor publice și a dotărilor de interes general pentru populația Municipiului Roman.

Zona este caracterizată printr-un regim funcțional specializat, cu prioritate pentru activități din domeniul administrației publice, educației, sănătății, culturii, asistenței sociale, cultelor și siguranței publice, constituind nucleul civic și instituțional al municipiului.

UTR ZF09 corespunde conceptual zonei IS și subzonelor aferente (ISa, ISi, ISs etc.) din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Roman aprobat anterior, fiind actualizată în concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001, Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Neamț și principiile dezvoltării durabile și accesibilității serviciilor publice.

Reglementările urmăresc asigurarea unei dezvoltări controlate a dotărilor publice, protejarea interesului public, integrarea armonioasă în țesutul urban și garantarea accesului echitabil al populației la servicii publice de calitate.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF09 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Instituții administrative;b) Învățământ;c) Sănătate;d) Cultură;e) Social;f) Culte;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	g) Funcțiuni complementare (cantine, săli sport); h) Amenajări aferente (circulații, parcaje, spații verzi).
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor: a) Locuințe de serviciu: Exclusiv pentru personalul care asigură permanența, cu acces separat. b) Funcțiuni comerciale: Mică dimensiune (max. 50 mp), caracter auxiliar (chioșc presă, bufet), destinate exclusiv utilizatorilor instituției. c) Sedii ONG: Activitate compatibilă, fără impact negativ. d) Extinderi/Construcții noi: Cu respectarea normelor specifice (sanitare, PSI) și obținerea tuturor avizelor.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	Se interzic: a) Locuințe (cu excepția celor de serviciu), activități productive, industriale, logistice; b) Activități poluante (zgomot, vibrații, trafic greu); c) Construcții provizorii; d) Depozitare neautorizată de materiale/deșeuri; e) Panouri publicitare mari; f) Lucrări ce afectează stabilitatea.
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	(1) Suprafață minimă 1.000 mp și front la stradă minim 30,0 m. (2) Se admit dimensiuni reduse prin PUD aprobat pentru funcțiuni de mică anvergură. (3) Comasările/divizările se fac doar prin documentații de urbanism.
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	a) Retrageri față de aliniament: (1) construcțiile se vor amplasa, de regulă, retras față de aliniamentul stradal, la o distanță minimă de 5,00 m, în vederea asigurării unei relații echilibrate între spațiul construit și domeniul public, a posibilității amenajării de spații verzi de față și a realizării acceselor pietonale și carosabile.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(2) În situațiile în care caracterul frontului stradal existent impune menținerea unei alinieri continue sau în cazul străzilor cu fronturi construite compacte, autoritatea publică locală poate admite amplasarea construcțiilor pe aliniament sau la o retragere diferită de cea prevăzută la alin. (1), numai în baza unei documentații de urbanism aprobate (PUD sau PUZ) și cu respectarea coerenței morfologice a străzii.</p> <p>(3) Pentru parcelele situate pe străzi de categoria I și II, precum și pentru amplasamentele din zone cu trafic intens, retragerile față de aliniament pot fi majorate prin Certificatul de Urbanism, în scopul:</p> <ul style="list-style-type: none">a) îmbunătățirii siguranței circulației;b) lărgirii profilului stradal;c) realizării de alveole, stații de transport public, piste de biciclete sau spații publice;d) protejării calității mediului construit. <p>(4) Racordarea construcțiilor la intersecțiile străzilor se va realiza cu respectarea normelor tehnice în vigoare privind vizibilitatea, siguranța circulației și razele de racordare, fără a afecta domeniul public sau proprietățile învecinate.</p> <p>b) Retrageri față de limite laterale: Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă sau atic (H/2), dar nu mai puțin de 3,00 m, astfel încât să fie asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">a) iluminarea și ventilarea naturală a spațiilor interioare;b) intimitatea și protecția proprietăților învecinate;c) respectarea normelor de securitate la incendiu. <p>c) retrageri față de limita posterioară: Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă sau atic (H/2), dar nu mai puțin de 5,00 m.</p> <p>d) Alipirea la calcan este permisă numai în situația în care există deja un calcan construit pe parcela învecinată, cu obligația preluării și tratării integrale a acestuia din punct de vedere</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	arhitectural. Se interzice realizarea de noi calcane vizibile din domeniul public.
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor în cadrul Unității Teritoriale de Referință ZF08 – Zonă mixtă este permisă numai în condițiile asigurării accesului carosabil și pietonal dintr-o circulație publică, dimensionată corespunzător funcțiunilor propuse.</p> <p>(2) Fiecare parcelă construibilă va avea acces carosabil direct dintr-o stradă publică sau, după caz, prin intermediul unui drum de acces cu drept de servitute legal constituit, înscris în documentele cadastrale și funciare.</p> <p>(3) Lățimea minimă a accesului carosabil va fi:</p> <p>4,00 m pentru parcele care deserveșc locuințe individuale sau funcțiuni cu trafic redus;</p> <p>6,00 m pentru parcele care deserveșc locuințe colective, funcțiuni comerciale, servicii sau echipamente publice;</p> <p>conform normelor tehnice specifice, pentru accesele destinate traficului greu sau intervențiilor speciale.</p> <p>(4) În cazul în care lungimea accesului depășește 50,0 m sau deservește mai mult de 10 unități locative ori funcțiuni cu afluență publică, acesta va fi dimensionat astfel încât să permită:</p> <ul style="list-style-type: none">a) circulația în dublu sens;b) accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță);c) realizarea de spații de întoarcere sau de refugiu, conform normelor PSI. <p>(5) Accesele pietonale vor fi realizate separat de cele carosabile, acolo unde este posibil, și vor fi amenajate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu dizabilități, conform legislației și normativelor tehnice în vigoare.</p> <p>(6) Pentru funcțiunile cu acces public (comerț, servicii, instituții, alimentație publică), se vor asigura accese pietonale clare, vizibile și sigure, direct din domeniul public, fără traversarea zonelor tehnice sau a parcajelor.</p> <p>(7) Accesele auto și pietonale vor fi amplasate astfel încât:</p> <ul style="list-style-type: none">a) să nu afecteze fluenta traficului rutier existent;b) să nu diminueze vizibilitatea în intersecții;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>c) să respecte zonele de siguranță rutieră stabilite prin normele în vigoare.</p> <p>(8) Amenajarea acceselor se va face cu respectarea profilului stradal stabilit prin P.U.G. și a categoriei străzii, fiind interzisă modificarea neautorizată a domeniului public.</p> <p>(9) În cazul dezvoltărilor care generează trafic suplimentar semnificativ, autoritatea publică locală poate solicita, prin Certificatul de Urbanism:</p> <ol style="list-style-type: none">elaborarea unui studiu de trafic;realizarea de lucrări de lărgire sau modernizare a acceselor, pe cheltuiala investitorului;măsuri de calmare a traficului și de creștere a siguranței pietonale. <p>(10) Toate accesele carosabile și pietonale vor fi realizate din materiale durabile, antiderapante, cu pante și racordări conforme normelor tehnice, fiind interzisă evacuarea apelor pluviale pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor în cadrul Unității Teritoriale de Referință ZF08 – Zonă mixtă este permisă numai cu condiția asigurării integrale a necesarului de locuri de parcare în interiorul parcelei, în afara domeniului public.</p> <p>(2) Numărul minim de locuri de parcare se va dimensiona în funcție de funcțiunea propusă, după cum urmează:</p> <ol style="list-style-type: none">Locuințe individuale: minimum 2 locuri de parcare / unitate locativă;Locuințe colective:<ul style="list-style-type: none">minimum 1 loc / unitate locativă cu 1–2 camere;minimum 2 locuri / unitate locativă cu 3 camere sau mai mult;suplimentar, minimum 10% din totalul locurilor pentru vizitatori;Birouri, servicii, sedii firme: minimum 1 loc / 60 mp suprafață utilă;Comerț, alimentație publică: minimum 1 loc / 30 mp suprafață construită desfășurată;Unități de cazare: minimum 1 loc / cameră, plus 10% pentru vizitatori;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>f) Echipamente publice de cartier: conform normativelor specifice funcțiunii.</p> <p>(3) În cazul clădirilor cu funcțiuni mixte, numărul total de locuri de parcare se va calcula prin însumarea necesarului pentru fiecare funcțiune, fără a se admite compensări între funcțiuni incompatibile din punct de vedere al fluxurilor.</p> <p>(4) Locurile de parcare vor fi realizate:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la nivelul solului, în interiorul incintei;b) în demisol sau subsol;c) în parcaje supraterane sau subterane integrate arhitectural, fără afectarea spațiilor verzi minime obligatorii. <p>(5) Parcajele la sol vor fi obligatoriu:</p> <ul style="list-style-type: none">a) plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;b) realizate din materiale permeabile, acolo unde condițiile tehnice permit;c) organizate astfel încât să nu genereze conflicte cu accesul pietonale. <p>(6) Se vor asigura locuri de parcare rezervate și dimensionate corespunzător pentru persoanele cu dizabilități, conform legislației în vigoare, amplasate în proximitatea acceselor principale.</p> <p>(7) Este interzisă:</p> <ul style="list-style-type: none">a) rezervarea sau utilizarea locurilor de parcare din domeniul public pentru satisfacerea necesarului aferent investiției;b) amplasarea de garaje individuale pe domeniul public;c) blocarea acceselor publice sau private prin parcări neautorizate. <p>(8) Prin excepție, în situații justificate obiectiv (parcelar existent, construcții protejate, constrângeri tehnice majore), se poate admite asigurarea a maximum 30% din necesarul de locuri de parcare pe un alt teren:</p> <ul style="list-style-type: none">a) situat la o distanță de maximum 150 m față de amplasament;b) aflat în proprietatea sau folosința legală a beneficiarului;c) cu instituirea obligatorie a unei servituți de parcare înscrisă în cartea funciară. <p>(9) Admiterea situației prevăzute la alin. (8) se face numai:</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">a) prin justificare în documentația tehnică;b) cu avizul arhitectului-șef;c) fără afectarea domeniului public și a circulațiilor existente. <p>(10) În cazul dezvoltărilor care generează un volum semnificativ de trafic, autoritatea publică locală poate condiționa autorizarea de:</p> <ul style="list-style-type: none">a) realizarea unui studiu de trafic;b) implementarea de măsuri pentru gestionarea fluxurilor auto și pietonale;c) realizarea de investiții complementare în infrastructura rutieră, pe cheltuiala investitorului.
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p> <ul style="list-style-type: none">c) Toate noile branșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.d) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit. <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <ul style="list-style-type: none">c) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.d) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI PEISAGERE	<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor în cadrul Unității Teritoriale de Referință ZF08 – Zonă mixtă este permisă numai cu condiția asigurării și amenajării unei suprafețe minime de spațiu verde, în conformitate cu prezentul articol.</p> <p>(2) Procent minim obligatoriu de spațiu verde:</p> <p>Pentru toate parcelele se va asigura o suprafață de minimum 35% din suprafața totală a parcelei, destinată spațiilor verzi și plantate.</p> <p>(3) În categoria spațiilor verzi se includ exclusiv:</p> <ul style="list-style-type: none">a) suprafețele de sol natural vegetal, permeabil;b) zonele plantate cu arbori, arbuști, garduri vii, gazon;c) grădinile de fațadă și curțile interioare amenajate pe sol natural. <p>(4) Nu se includ în calculul suprafeței de spațiu verde:</p> <ul style="list-style-type: none">a) suprafețele betonate, asfaltate sau pavate, inclusiv cele cu dale înierbate;b) suprafețele amplasate peste construcții subterane;c) platformele tehnologice, rampele de acces și parcajele. <p>(5) Prin excepție, acoperișurile verzi pot fi luate în calcul în proporție de maximum 20% din necesarul minim de spațiu verde, cu condiția realizării acestora conform normativelor tehnice și asigurării unui strat vegetal funcțional.</p> <p>(6) Spațiile verzi vor fi plantate cu minimum:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 3 arbori la fiecare 100 mp de spațiu verde;b) arbori de talie medie și mare, adaptați condițiilor pedoclimatice locale;c) vegetație cu rol de umbră, protecție fonică și ameliorare climatică. <p>(7) Arborii existenți valoroși vor fi păstrați și integrați în amenajarea peisageră. Tăierea acestora se poate realiza numai cu respectarea legislației în vigoare și cu obligația plantării compensatorii a minimum 5 arbori pentru fiecare arbore tăiat.</p> <p>(8) Parcajele la sol vor fi obligatoriu amenajate peisager prin:</p> <ul style="list-style-type: none">a) plantarea a minimum unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare;b) delimitarea prin gard viu sau arbuști decorativi;c) utilizarea, acolo unde este posibil, a materialelor permeabile.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(9) Pentru parcelele cu suprafața mai mare de 5.000 mp, se va asigura realizarea unor spații verzi compacte, cu o suprafață minimă de 150 mp, destinate folosinței comune.</p> <p>(10) Spațiile verzi vor fi amenajate unitar, astfel încât:</p> <ol style="list-style-type: none">să asigure continuitatea vizuală și funcțională;să nu fie fragmentate excesiv;să contribuie la calitatea peisajului urban.
ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Împrejmuirile realizate în cadrul Unității Teritoriale de Referință ZF08 – Zonă mixtă vor avea un caracter unitar, adaptat funcțiunii și imaginii urbane a zonei și se vor armoniza cu arhitectura clădirilor și cu specificul străzii.</p> <p>(2) Împrejmuiți spre domeniul public (stradă):</p> <ol style="list-style-type: none">Împrejmuirile orientate spre domeniul public vor fi preponderent transparente, cu o înălțime maximă de 2,00 m.Se admite realizarea unui soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m, realizat din materiale durabile.Partea superioară va fi realizată din elemente care permit vizibilitatea (metal, lemn, plasă decorativă).Împrejmuirea va fi obligatoriu dublată de gard viu sau plantații spre interiorul proprietății. <p>(3) Împrejmuiți laterale și posterioare:</p> <ol style="list-style-type: none">Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente. Înălțimea maximă admisă este de 2,00 m.Se recomandă dublarea acestora cu vegetație (gard viu, arbuști), în scop de protecție și integrare peisageră. <p>(4) Situații speciale:</p> <ol style="list-style-type: none">Pentru terenurile aferente locuințelor colective, realizarea de împrejmuiri opace este descurajată; delimitarea se va realiza, cu prioritate, prin amenajări peisagere.În cazul echipamentelor publice, al unităților de învățământ sau al altor funcțiuni cu regim special, se pot autoriza împrejmuiri diferite, numai dacă sunt impuse prin avize de specialitate (ISU, DSP etc.). <p>(5) Porți și accese:</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>Porțile pentru acces auto și pietonal se vor deschide exclusiv către interiorul proprietății sau prin translație, fără a afecta domeniul public.</p> <p>Nu se admite ocuparea trotuarelor sau a carosabilului prin deschiderea porților.</p> <p>(6) Interdicții:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se interzic împrejuririle realizate din materiale improvizate sau cu caracter provizoriu. b) Se interzic împrejuririle care obturează vizibilitatea la intersecții sau afectează siguranța circulației.
<p>SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI</p> <p>ARTICOLUL 11 – POT</p>	<p>POT maxim admis: 50%</p>
<p>ARTICOLUL 12 – CUT</p>	<p>CUT maxim admis: 2,5 mp ADC/mp teren.</p>
<p>ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Regim maxim: P+6E. • Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 25,00 m.

CAPITOLUL 6 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF10 – ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Unitatea Teritorială de Referință **ZF10 – Comerț și Servicii** este destinată dezvoltării activităților comerciale și de servicii de mari dimensiuni, cu impact local și regional, care necesită suprafețe extinse de teren și accesibilitate rutieră corespunzătoare.

(2) Zona este destinată realizării de ansambluri comerciale de tip retail park, centre comerciale, clădiri de tip „big-box”, showroom-uri și servicii specializate, constituind poli de atractivitate urbană sau periurbană.

(3) ZF10 preia și reconfigurează funcțiunile corespunzătoare fostelor subzone **ISco – comerț și ISps – prestări servicii**, reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 08/21.02.2002, introducând reglementări unitare și restrictive, în vederea:

- asigurării unei dezvoltări coerente;
- corelării cu infrastructura de transport și rețelele edilitare;



- prevenirii conflictelor funcționale;
- obținerii unei imagini urbane de calitate.

(4) Reglementările sunt stabilite în concordanță cu prevederile legislației în vigoare, cu documentațiile de urbanism superioare și cu cerințele de avizare ale Consiliului Județean Neamț.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR:

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF10 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Activități de comerț cu amănuntul desfășurate în clădiri de mari dimensiuni, cu suprafața construită desfășurată mai mare de 1.500 mp (supermarketuri, hypermarketuri, magazine de bricolaj, mobilă, electrocasnice, decorațiuni etc.); 2. Showroom-uri, reprezentanțe și centre de vânzare pentru autovehicule, utilaje, echipamente și produse de mari dimensiuni; 3. Servicii comerciale și tehnice care nu generează disconfort fonic, vibrații sau emisii poluante peste limitele admise (service auto, spălătorii auto, centre ITP); 4. Depozitare de mic-gros, exclusiv ca funcțiune complementară activității comerciale desfășurate pe aceeași parcelă; 5. Alimentație publică, inclusiv restaurante, cafenele, unități de tip fast-food sau drive-through; 6. Lucrări și amenajări aferente: căi de acces, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, împrejmuiri, rețele și echipamente tehnico-edilitare.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <p>Sunt admise următoarele utilizări, cu condiția integrării funcționale în cadrul ansamblului comercial și fără a depăși 30% din aria construită desfășurată totală:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Birouri și servicii profesionale (bănci, asigurări, agenții imobiliare, turism); b) Spații de agrement și loisir (cinematografe, săli de fitness, locuri de joacă), cu respectarea normelor de protecție fonică; c) Farmacii;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	d) Unități de producție de mică anvergură, nepoluante, cu caracter artizanal sau manufacturier, exclusiv ca funcțiune secundară, cu obținerea avizelor de mediu și sanitare.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	Se interzic: a) Locuințe de orice tip, inclusiv locuințe de serviciu; b) Activități industriale poluante sau generatoare de trafic greu permanent; c) Funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei, precum: <ul style="list-style-type: none">• unități de învățământ;• unități sanitare cu paturi;• lăcașuri de cult; d) Depozitare en-gros ca funcțiune principală independentă; e) Platforme de colectare a deșeurilor industriale sau reciclabile, cu excepția celor aferente activităților proprii; f) Construcții provizorii, cu excepția celor pentru organizarea de șantier.
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	(1) Suprafața minimă a unei parcele construibile este de 3.000 mp. (2) Frontul minim la stradă este de 30,0 m. (3) Parcelările se admit exclusiv pe baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat.
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	a) Retrageră față de aliniament: 10,00 m b) Retrageră minimă față de limitele laterale: 5,0 m; c) în vecinătatea zonelor de locuire: minimum 10,0 m, cu perdea vegetală obligatorie; d) Retrageră față de limita posterioară: 5,0 m, respectiv 10,0 m față de zonele de locuințe.
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACESE	(1) Accesul carosabil se va realiza exclusiv din drumuri publice dimensionate corespunzător. (2) Pentru drumuri naționale sau județene, accesese se vor realiza conform avizului administratorului drumului.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	(3) Se vor asigura accese pietonale sigure, iluminate și adaptate persoanelor cu dizabilități.
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Asigurarea locurilor de parcare este obligatorie în interiorul limitei fiecărei parcele, corespunzător funcțiunilor autorizate, fiind interzisă utilizarea domeniului public pentru staționare permanentă sau temporară.</p> <p>(2) Numărul minim de locuri de parcare se va determina după cum urmează: minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafață construită desfășurată (ADC), la care se va adăuga un supliment de minimum 10%, destinat vizitatorilor.</p> <p>(3) În cazul ansamblurilor comerciale cu mai multe funcțiuni, necesarul total de parcaje se va calcula cumulativ, pentru toate funcțiunile componente.</p> <p>(4) Se vor asigura, conform normativelor în vigoare, locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități, amplasate în proximitatea acceselor principale în clădiri.</p> <p>(5) Parcajele pot fi realizate la sol, supraterane sau subterane, cu condiția respectării reglementărilor de securitate, circulație și protecție a mediului.</p> <p>(6) Parcajele la sol vor fi obligatoriu tratate peisagistic, prin plantarea de arbori și spații verzi, în vederea reducerii impactului vizual și microclimatic, conform prevederilor Art. 9.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p> <p>e) Toate noile brânșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.</p> <p>f) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit.</p> <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <p>e) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.</p> <p>f) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI PEISAGERE	<p>(1) Suprafața minimă de spații verzi amenajate va fi de cel puțin 25% din suprafața totală a parcelei, realizată pe sol natural permeabil.</p> <p>(2) Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic și vor include:</p> <ul style="list-style-type: none">• arbori de talie mare și medie;• arbuști ornamentali;• zone de vegetație joasă și peluze. <p>(3) Parcajele la sol vor fi plantate cu minimum un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare, acești arbori fiind considerați suplimentari față de procentul minim de spațiu verde prevăzut la alin. (1).</p> <p>(4) În cazul învecinării cu zone de locuințe sau alte funcțiuni sensibile, se vor realiza perdele vegetale de protecție, cu rol de ecranare vizuală, fonică și ambientală.</p>
ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Împrejmirile spre domeniul public vor fi:</p> <ul style="list-style-type: none">• transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m;• prevăzute cu soclu opac de maximum 0,60 m;• dublate obligatoriu de gard viu sau plantări vegetale. <p>(2) Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m, cu respectarea relațiilor de vecinătate și a normelor de protecție vizuală.</p>
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	POT maxim admis: 60%
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 1,5 mp ADC/mp teren.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none"> • Regim maxim: P+2E. • Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 12,00 m.

CAPITOLUL 7 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF11.1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Subzona funcțională SZF11.1 – Locuințe individuale este destinată locuirii permanente, având un caracter rezidențial predominant, cu densitate redusă și regim de înălțime mic și mediu.

(2) Zona este constituită preponderent din locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective mici, amplasate în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, având ca obiectiv principal asigurarea unei calități ridicate a mediului de locuit.

(3) Subzona SZF11.1 preia și actualizează reglementările fostei zone L2 – locuințe individuale și colective mici, reglementată prin PUG aprobat în anul 2010, adaptându-le la cerințele actuale de dezvoltare urbană, protecție a mediului și eficiență edilitară.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF11.1 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective mici, cu un număr maxim de 4 unități locative/clădire, indiferent de regimul de construire; 2. Echipamente publice de nivel de cartier, precum creșe, grădinițe, dispensare, cabinete medicale de proximitate sau alte servicii publice destinate comunității locale, cu condiția: <ul style="list-style-type: none"> • integrării funcționale în zona de locuire; • adaptării volumetrice și arhitecturale la caracterul rezidențial; • limitării impactului asupra traficului și vecinătăților; 3. Lăcașuri de cult, cu respectarea normelor de amplasare, accesibilitate și protecție a mediului urban; 4. Amenajări aferente funcțiilor admise, incluzând: <ul style="list-style-type: none"> • accese carosabile și pietonale;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">• parcaje și garaje;• spații verzi amenajate și plantate;• locuri de joacă pentru copii;• împrejmuiri;• lucrări de echipare tehnico-edilitară.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Se admit funcțiuni comerciale și de servicii profesionale, exclusiv ca utilizări complementare locuirii, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:<ol style="list-style-type: none">a) suprafața construită desfășurată destinată acestora să nu depășească 200 mp ADC, indiferent de numărul nivelurilor;b) activitățile să fie nepoluante, să nu genereze disconfort pentru vecinătăți prin:<ul style="list-style-type: none">• trafic intens de autovehicule sau marfă;• zgomot, vibrații sau emisii de noxe;• program de funcționare prelungit sau nocturn;a) funcțiunile să nu modifice caracterul rezidențial al zonei și să fie compatibile cu locuirea permanentă;b) accesul destinat publicului să fie separat față de accesul locuințelor, atât funcțional, cât și vizual, în măsura posibilităților;c) să fie respectate toate normele sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în exploatare.(2) Se admite mansardarea clădirilor existente, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:<ol style="list-style-type: none">a) suprafața nivelului mansardat să nu depășească 60% din aria construită a unui nivel curent;b) mansarda să se încadreze în regimul maxim de înălțime admis;c) soluția arhitecturală să nu afecteze negativ imaginea zonei sau însoțirea proprietăților învecinate.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Locuințe colective medii și mari, cu un număr ridicat de unități locale;



Referință Normativă	Conținut Detaliat												
	<p>b) Activități industriale, activități productive poluante, depozitare en-gros sau service-uri auto cu mai mult de două posturi de lucru;</p> <p>c) Funcțiuni comerciale sau de servicii care generează trafic intens de marfă, fluxuri mari de persoane sau au program de funcționare după ora 22:00;</p> <p>d) Anexe sau activități pentru creșterea animalelor în scop productiv sau de subzistență;</p> <p>e) Construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor necesare organizării de șantier, pe durata executării lucrărilor autorizate;</p> <p>f) Depozitarea de materiale refolosibile, inflamabile, deșeuri sau alte materiale, în afara celor strict aferente gospodăriilor individuale</p>												
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>(1) Parcelele construibile vor respecta următoarele dimensiuni minime:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Regim de construire</th> <th>Suprafață minimă</th> <th>Front minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Înșiruit</td> <td>150 mp</td> <td>8,0 m</td> </tr> <tr> <td>Cuplat</td> <td>250 mp</td> <td>12,0 m</td> </tr> <tr> <td>Izolată</td> <td>350 mp</td> <td>14,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) Adâncimea parcelei va fi cel puțin egală cu lățimea acesteia.</p> <p>(3) Pentru parcelări ce generează mai mult de 3 loturi construibile este obligatorie elaborarea și aprobarea unui PUZ, conform Legii nr. 350/2001.</p>	Regim de construire	Suprafață minimă	Front minim	Înșiruit	150 mp	8,0 m	Cuplat	250 mp	12,0 m	Izolată	350 mp	14,0 m
Regim de construire	Suprafață minimă	Front minim											
Înșiruit	150 mp	8,0 m											
Cuplat	250 mp	12,0 m											
Izolată	350 mp	14,0 m											
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>a) Retragere față de aliniament:</p> <ul style="list-style-type: none"> Retragerea minimă față de aliniament va fi de 5,0 m. Autoritatea publică locală poate impune, prin Certificatul de Urbanism, respectarea unei alinieri dominante existente, în vederea asigurării coerenței imaginii stradale. <p>b) Retragerea minimă față de limitele laterale: va fi de H/2, dar nu mai puțin de 3,0 m.</p>												



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>c) Retragerea față de limita posterioară: va fi de H/2, dar nu mai puțin de 5,0 m.</p> <p>d) Se permite alipirea la calcan existent, cu preluarea integrală a acestuia. Este interzisă realizarea de noi calcane vizibile din domeniul public.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în situația în care parcela beneficiază de acces carosabil asigurat legal, direct dintr-o circulație publică sau printr-un drept de trecere constituit conform legislației în vigoare.</p> <p>(2) Lățimea minimă a accesului carosabil va fi de 4,00 m, măsurată între limitele de proprietate, astfel încât să permită:</p> <ul style="list-style-type: none">• accesul autovehiculelor de intervenție (pompieri, ambulanță);• accesul autospecialelor de salubritate;• circulația în condiții de siguranță. <p>(3) Accesul carosabil va fi realizat și întreținut astfel încât să asigure continuitatea circulației în orice condiții meteorologice.</p> <p>(4) e vor asigura accese pietonale distincte, dimensionate și conformate corespunzător funcțiunilor, care să permită circulația în siguranță.</p> <p>(5) Accesele pietonale vor fi adaptate pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu normele tehnice în vigoare privind accesibilitatea spațiilor construite.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul limitei parcelei, fiind interzisă utilizarea domeniului public pentru parcare aferentă locuințelor.</p> <p>(2) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, indiferent de regimul de construire sau tipul locuinței.</p> <p>(3) Locurile de parcare pot fi realizate:</p> <ul style="list-style-type: none">• la sol;• în garaje individuale sau colective;• integrate în clădire, cu respectarea normelor de siguranță și funcționale.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(4) Parcajele la sol vor fi obligatoriu tratate peisagistic, prin plantarea a minimum un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare, în scopul reducerii impactului vizual și al ameliorării microclimatului.</p> <p>(5) Arborii plantați în parcaje sunt considerați suplimentari față de calculul minim al spațiilor verzi prevăzut la Art. 11.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p> <p>a) Toate noile branșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.</p> <p>b) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit.</p> <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <p>a) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.</p> <p>b) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI PEISAGERE	<p>(1) Suprafața minimă de spații verzi amenajate va reprezenta cel puțin 35% din suprafața totală a parcelei, realizată pe sol natural permeabil, fără construcții în subteran.</p>
ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi:</p> <ul style="list-style-type: none">• transparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m;• prevăzute cu soclu opac de maximum 0,60 m;• dublate obligatoriu de gard viu sau plantări vegetale.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	(2) Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m, cu respectarea relațiilor de vecinătate și a normelor de protecție vizuală.
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	POT maxim admis: 35%
ARTICOLUL 12 – CUT ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	CUT maxim admis: 1,0 mp ADC/mp teren. <ul style="list-style-type: none"> • Regim maxim: P+2E+M. • Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 12,00 m.

CAPITOLUL 8 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF11.2 – LOCUINȚE COLECTIVE

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Subzona funcțională SZF11.2 – Locuințe colective este destinată dezvoltării ansamblurilor rezidențiale cu caracter urban, având ca funcțiune dominantă locuirea colectivă, cu regim de înălțime mediu și mare și cu densitate ridicată a construcțiilor și populației.

(2) Zona cuprinde clădiri de locuințe colective medii, cu regim de înălțime P+3 – P+4, precum și clădiri de locuințe colective mari, cu regim de înălțime P+5 – P+10, organizate în ansambluri coerente din punct de vedere urbanistic și funcțional.

(3) Pe lângă funcțiunea principală de locuire, subzona SZF11.2 integrează:

- echipamente publice și servicii de interes general;
- spații comerciale de proximitate;
- spații verzi și de recreere;
- circulații, parcaje și echipări tehnico-edilitare aferente.

(4) Reglementările au ca obiectiv asigurarea unei calități ridicate a mediului de locuit, prin corelarea densității construite cu infrastructura urbană, protecția spațiilor verzi și controlul impactului funcțional asupra zonelor învecinate.

(5) Subzona SZF11.2 corespunde conceptual fostei zone L1 – locuințe colective, reglementată prin documentațiile urbanistice anterioare.



SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF11.1 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ol style="list-style-type: none">1. În subzona funcțională SZF11.2 sunt admise următoarele utilizări principale:<ol style="list-style-type: none">a) Locuințe colective medii și mari, cu regim de înălțime cuprins între P+3 și P+10;b) Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare la nivelul parcelei;c) Parcaje, garaje și circulații private, realizate în interiorul parcelei.d) Spații verzi și amenajări aferente locuirii, incluzând:<ul style="list-style-type: none">• spații verzi plantate;• locuri de joacă pentru copii;• terenuri și amenajări sportive;• alei pietonale și mobilier urban;e) Echipamente publice și servicii de interes general, destinate deservirii locuitorilor zonei, respectiv:<ul style="list-style-type: none">• unități de învățământ (creșe, grădinițe, școli generale);• unități sanitare (dispensare, policlinici, cabinete medicale);• lăcașuri de cult;• biblioteci și centre culturale de cartier;
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) Spații comerciale, de alimentație publică și servicii, amplasate exclusiv la parterul clădirilor de locuințe colective, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:<ul style="list-style-type: none">• suprafața construită desfășurată să nu depășească 200 mp/unitate;• activitățile să fie destinate cu precădere satisfacerii nevoilor zilnice ale locuitorilor;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">• să nu genereze disconfort fonic, olfactiv sau trafic excesiv; <p>(2) Cabinete medicale și birouri pentru profesii liberale, amplasate la parter, cu acces separat față de accesul locatarilor și cu limitarea fluxurilor de persoane;</p> <p>(3) Mansardarea clădirilor existente, cu condiția:</p> <ul style="list-style-type: none">• încadrării în regimul maxim de înălțime admis;• ca suprafața nivelului mansardat să nu depășească 60% din aria unui nivel curent; <p>(4) Conversia apartamentelor în alte funcțiuni se admite exclusiv la parter și cu respectarea prevederilor de la lit. a) și b).</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic:</p> <ul style="list-style-type: none">a) locuințe individuale de orice tip;b) activități industriale, productive, depozitare en-gros sau mic-gros, ateliere, service-uri auto și orice activități generatoare de zgomot, vibrații, noxe sau trafic greu;c) construcții provizorii (chioșcuri, tonete etc.);d) anexe pentru creșterea animalelor;e) depozitarea materialelor inflamabile, toxice sau re folosibile;f) platforme de pre colectare a deșeurilor neamenajate conform normelor sanitare;g) lucrări de terasament care pot afecta stabilitatea clădirilor vecine sau regimul apelor pluviale.
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<ul style="list-style-type: none">(1) Suprafața minimă a unei parcele construibile este de 1.000 mp.(2) Frontul minim la stradă este de 25,0 m.(3) Parcelările sau dezmembrările vor respecta aceste condiții cumulative.
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Retrageră față de aliniament:</p> <ul style="list-style-type: none">a) va fi de H/2, dar nu mai puțin de 6,0 m.b) retrageră poate fi majorată în funcție de relația cu fronturile opuse, cu respectarea normelor de însorire.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>c) În zona de retragere se pot amenaja spații verzi, alei și, în mod excepțional, parcaje, limitate la maximum 40% din suprafața retragerii.</p> <p>(2) Retragera față de limitele laterale: va fi de $H/2$, dar nu mai puțin de 5,0 m.</p> <p>(3) Retragera față de limita posterioară va fi de minimum $H/2$, dar nu mai puțin de 6,0 m.</p> <p>(4) Se interzice amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate.</p> <p>(5) Distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (H), dar nu mai puțin de 10,0 m. Distanța poate fi redusă la $H/2$ în lipsa ferestrelor de locuit.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în situația în care parcela beneficiază de acces carosabil asigurat legal, direct dintr-o circulație publică sau printr-un drept de trecere constituit conform legislației în vigoare.</p> <p>(2) Lățimea minimă a accesului carosabil va fi de 4,00 m, măsurată între limitele de proprietate, astfel încât să permită:</p> <ul style="list-style-type: none">• accesul autovehiculelor de intervenție (pompieri, ambulanță);• accesul autospecialelor de salubritate;• circulația în condiții de siguranță. <p>(3) Accesul carosabil va fi realizat și întreținut astfel încât să asigure continuitatea circulației în orice condiții meteorologice.</p> <p>(4) se vor asigura accese pietonale distincte, dimensionate și conformate corespunzător funcțiunilor, care să permită circulația în siguranță.</p> <p>(5) Accesele pietonale vor fi adaptate pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu normele tehnice în vigoare privind accesibilitatea spațiilor construite.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Parcajele se vor asigura integral pe parcelă.</p> <p>(2) Numărul minim de locuri de parcare:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 loc/unitate cu 1-2 camere;• 2 locuri/unitate cu minimum 3 camere;• +10% pentru vizitatori.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(3) Pentru funcțiuni comerciale: 1 loc / 60 mp suprafață utilă.</p> <p>(4) Se recomandă parcaje subterane sau multietajate.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p> <p>c) Toate noile branșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.</p> <p>d) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit.</p> <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <p>c) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.</p> <p>d) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI PEISAGERE	<p>(1) Spațiile verzi vor reprezenta minimum 35% din suprafața parcelei.</p> <p>(2) Parcajele vor fi plantate cu 1 arbore / 4 locuri.</p>
ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Împrejmuirile orientate spre domeniul public vor fi realizate în mod obligatoriu ca împrejmuiri transparente, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:</p> <ul style="list-style-type: none">• înălțime maximă: 2,00 m;• soclu opac: maximum 0,60 m;• dublare cu gard viu sau plantații vegetale continue.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(2) Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m, cu respectarea normelor de vecinătate și a cerințelor de însorire.</p> <p>(3) Se interzice realizarea de împrejmuiri masive, continue sau netransparente către domeniul public, care pot afecta percepția spațiului urban și relația vizuală cu spațiile verzi.</p>
<p>SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI</p> <p>ARTICOLUL 11 – POT</p>	<p>(1) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) admis în subzona funcțională SZF11.2 este de 30%, raportat la suprafața totală a parcelei.</p> <p>(2) POT se va calcula ca raport între suprafața construită la sol a tuturor construcțiilor și suprafața parcelei, în conformitate cu definițiile din legislația și normele urbanistice în vigoare.</p> <p>(3) Depășirea valorii maxime a POT este interzisă, inclusiv prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • extinderi ulterioare ale construcțiilor; • realizarea de construcții anexe permanente; • supraetajări sau mansardări care modifică amprenta la sol. <p>(4) Respectarea POT maxim este obligatorie pentru toate etapele de dezvoltare ale ansamblurilor rezidențiale, inclusiv în cazul dezvoltărilor etapizate.</p>
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 2,7 mp ADC/mp teren.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none"> • Regim maxim: P+10E. • Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 35,00 m.

CAPITOLUL 9 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF12 – UNITĂȚI INDUSTRIALE, PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Unitatea Teritorială de Referință ZF12 este destinată amplasării activităților industriale, productive, de depozitare, logistică și servicii conexe, cu caracter nepoluant sau cu impact controlat în limitele incintei.

(2) Zona este amplasată, de regulă, în zonele periferice ale localității sau în parcuri industriale, în vederea limitării impactului asupra zonelor de locuire și a altor funcțiuni sensibile.



(3) Reglementările zonei ZF12 corespund, din punct de vedere funcțional, fostei zone I din documentațiile urbanistice anterioare.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	În cadrul unității teritoriale de referință ZF12 sunt admise următoarele utilizări: a) activități industriale și productive nepoluante sau cu poluare controlată, încadrată în limitele legale; b) activități de depozitare en-gros, logistică și distribuție; c) unități de cercetare industrială, parcuri tehnologice; d) servicii pentru transporturi și logistică (centre de expediții, sortare, curierat); e) servicii conexe industriei (întreținere, reparații, proiectare tehnologică); f) sedii administrative și birouri aferente activităților admise; g) construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor: a) locuințe de serviciu, exclusiv pentru personalul de pază, supraveghere sau intervenție, cu suprafața construită desfășurată de maximum 100 mp/unitate; b) servicii comerciale și de alimentație publică destinate exclusiv personalului și vizitatorilor incintelor industriale; c) spații de expunere (showroom-uri) pentru produsele realizate în incintă.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	Se interzic: a) locuințe de orice tip, cu excepția celor de serviciu prevăzute la art. 3; b) instituții publice cu aflux mare de persoane (învățăământ, sănătate cu paturi, culte, săli de spectacole); c) activități industriale poluante care depășesc limitele admise și nu pot fi controlate tehnic; d) construcții provizorii, cu excepția celor de organizare de șantier; e) creșterea animalelor.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>(1) Suprafața minimă a unei parcele construibile este de 3.000 mp.</p> <p>(2) Frontul minim la stradă este de 40,0 m.</p> <p>(3) Parcelele care nu respectă aceste condiții nu sunt considerate construibile pentru funcțiunile principale ale zonei ZF12.</p>
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Retrageră față de aliniament:</p> <ul style="list-style-type: none"> Retragerea minimă față de aliniamentul drumurilor publice va fi de 10,0 m. Față de drumurile naționale și județene, retrageră minimă va fi de 15,0 m, în vederea realizării perdelelor vegetale de protecție. <p>(2) Retrageră față de limitele laterale și posterioare:</p> <ul style="list-style-type: none"> va fi de H/2, dar nu mai puțin de 6,0 m. În cazul vecinătății cu zone rezidențiale sau alte funcțiuni sensibile, retrageră minimă va fi de 15,0 m, pe această zonă fiind obligatorie amenajarea unei perdele vegetale de protecție.
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Parcelele vor avea acces direct la drumuri publice dimensionate pentru trafic greu, cu avizul administratorului drumului.</p> <p>(2) Accesele în incintă vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor de mare tonaj în afara circulației publice.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Staționarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul incintei.</p> <p>(2) Se va asigura minimum 1 loc de parcare/200 mp ADC, suplimentat cu 10% pentru vizitatori.</p> <p>(3) Parcajele la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la 4 locuri de parcare.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Racordarea la rețelele publice: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea tehnică de racordare la rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>e) Toate noile brânșamente (electrice, telecomunicații) se vor realiza în subteran.</p> <p>f) Se interzice dispunerea vizibilă, pe fațadele orientate spre spațiul public, a cablurilor și a antenelor TV-satelit.</p> <p>(2) Principiul Dezvoltării Controlate: În zonele unde infrastructura tehnico-edilitară este subdimensionată sau inexistentă, dezvoltarea este condiționată.</p> <p>e) Până la aducerea infrastructurii la capacitatea necesară, conform studiilor de fundamentare și planurilor de investiții ale autorității locale, Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este limitat temporar la 50% din valoarea maximă admisă în prezentul regulament.</p> <p>f) Autorizarea pentru CUT-ul maximal poate fi acordată condiționat de angajamentul investitorului de a participa la realizarea lucrărilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare, în baza unui contract încheiat cu autoritatea publică locală, conform legii.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI PEISAGERE	<p>(1) Se va asigura un procent minim de 25% spații verzi, raportat la suprafața totală a parcelei, realizate exclusiv pe sol natural permeabil.</p> <p>(2) În procentul de spațiu verde sunt incluse perdelele vegetale perimetrare, cu lățimea minimă de 10,0 m, alcătuite din minimum 3 rânduri de arbori.</p>
ARTICOLUL 11 – ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, dublate de gard viu.</p>
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	<p>(1) POT maxim admis: 50%.</p>
ARTICOLUL 12 – CUT	<p>CUT maxim admis: 2,7 mp ADC/mp teren.</p>
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none">• Regim maxim: P+4E.• Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 20,00 m.



CAPITOLUL 10 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF13.1 – CIMITIRE

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Subzona funcțională SZF13.1 – Cimitire este destinată funcțiunilor funerare, având caracter special, solemn și peisagistic.

(2) Zona este rezervată exclusiv activităților de înhumare, comemorare și serviciilor strict aferente acestora, cu respectarea normelor sanitare, de mediu și a cerințelor de protecție a patrimoniului.

(3) Subzona SZF13.1 corespunde, din punct de vedere funcțional, subzonei GCc din reglementările urbanistice anterioare.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF13.1 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) cimitire municipale sau confesionale; b) construcții și amenajări funerare specifice: capele, clopotnițe, osuare, columbarii; c) clădiri administrative pentru administrarea cimitirului; d) alei pietonale și alei carosabile de deservire internă; e) spații verzi plantate, amenajări peisagistice și mobilier urban specific; f) grupuri sanitare publice; g) împrejurimi.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spații comerciale de mici dimensiuni, cu suprafața construită desfășurată de maximum 50 mp, având exclusiv profil de articole funerare și religioase, amplasate numai în zona accesului principal și integrate arhitectural; b) parcaje pentru vizitatori, amplasate perimetral sau în zona de acces, dimensionate conform normelor și amenajate peisagistic. c) Amplasarea și funcționarea utilizărilor prevăzute la alin. (1) nu trebuie să afecteze caracterul solemn al zonei.
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) locuințe de orice tip;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>b) activități industriale, productive, de depozitare sau logistică;</p> <p>c) activități comerciale, de alimentație publică sau servicii, altele decât cele prevăzute la art. 3;</p> <p>d) activități de agrement, sport sau divertisment;</p> <p>e) construcții provizorii, cu excepția celor de organizare de șantier;</p> <p>f) depozitarea necontrolată a deșeurilor;</p> <p>g) lucrări de terasament care pot afecta stabilitatea terenului, vegetația sau construcțiile funerare.</p>
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>(1) Amplasarea de noi cimitire sau extinderea celor existente se va realiza numai pe terenuri care permit respectarea zonelor de protecție sanitară, conform legislației în vigoare.</p> <p>(2) Terenurile vor avea acces direct dintr-o circulație publică.</p>
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Retrageră față de aliniament: Construcțiile anexe se vor amplasa la o retrageră minimă de 10,0 m față de aliniamentul drumurilor publice</p> <p>(2) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare: Se va respecta obligatoriu o zonă de protecție sanitară de minimum 100 m între limita cimitirului și:</p> <ul style="list-style-type: none">• zone de locuințe;• instituții publice;• zone de recreere;• surse de apă. <p>(6) Construcțiile anexe se vor retrage la minimum 5,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.</p> <p>(7) Distanța minimă între clădirile anexe va fi de H/2, dar nu mai puțin de 6,0 m, pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Se va asigura acces carosabil dintr-o circulație publică, dimensionat pentru vehicule de deservire și intervenție.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	(2) Aleiile pietonale vor fi conformate pentru accesul persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	(1) Se vor asigura minimum 10 locuri de parcare, conform reglementărilor generale ale RLU. (2) Parcajele vor fi amenajate peisagistic și plantate cu minimum un arbore la 4 locuri de parcare.
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	(1) Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică. (2) Se va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale.
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	(1) Minimum 50% din suprafața totală a cimitirului va fi amenajată ca spațiu verde pe sol natural. (2) Spațiile verzi vor include plantații de aliniament și perdele vegetale perimetrare. (3) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m. (4) Spre domeniul public, împrejmuirile vor avea: <ul style="list-style-type: none">• soclu opac de maximum 0,60 m;• parte superioară transparentă sau semitransparentă;• dublare cu gard viu.
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	(2) POT maxim admis: 10%.
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 0,15 mp ADC/mp teren.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<ul style="list-style-type: none">• Regim maxim: P+1E.• Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic: 7,00 m.• Clopotnițele pot depăși această înălțime, cu justificare arhitecturală și integrare volumetrică.



CAPITOLUL 11 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF05 – ECHIPARE EDILITARĂ

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Unitatea Teritorială de Referință ZF05 – Echipare edilitară este destinată exclusiv amplasării construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor aferente infrastructurii tehnico-edilitare a localității.

(2) În cadrul zonei sunt incluse dotări și rețele pentru: alimentare cu apă, canalizare, epurare, energie electrică, energie termică, gaze naturale, telecomunicații, precum și construcțiile și instalațiile necesare exploataării, întreținerii și funcționării acestora.

(3) În zona ZF05 se aplică cu prioritate reglementările tehnice specifice fiecărui domeniu, precum și condițiile impuse prin avizele operatorilor și autorităților competente.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF05 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none">a) construcții și instalații aferente sistemelor de alimentare cu apă și canalizare: stații de pompare, rezervoare, stații de tratare, stații de epurare;b) construcții și instalații aferente rețelelor electrice: posturi de transformare, stații, puncte de conexiune, rețele subterane/aeriene;c) construcții și instalații aferente energiei termice și gazelor naturale: centrale/puncte termice, stații de reglare-măsurare;d) construcții și instalații aferente telecomunicațiilor: noduri, centre tehnice, rețele de fibră optică;e) clădiri administrative/tehnice ale operatorilor de utilități, strict aferente funcțiunilor admise;f) amenajări aferente: accese, platforme tehnologice, parcaje de serviciu, spații verzi de protecție, împrejmuiri.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <p>(1) Autorizarea construcțiilor și instalațiilor este permisă numai cu respectarea integrală a:</p> <ul style="list-style-type: none">• normativelor tehnice specifice domeniului (apă-canal, energie, gaze, telecom);



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<ul style="list-style-type: none">• normelor de securitate la incendiu, sănătate publică și protecția mediului. <p>(2) Incintele tehnice amplasate în proximitatea zonelor de locuire sau mixte vor fi prevăzute cu măsuri de reducere a impactului (zgomot, vibrații, emisii, câmpuri electromagnetice), conform avizelor de specialitate.</p> <p>(3) Pentru obiectivele cu impact vizual, se vor prevedea măsuri de integrare peisagistică (plantări perimetrare, ecranări), fără afectarea siguranței și funcționării instalațiilor.</p> <p>(4) Autorizarea este condiționată de obținerea tuturor avizelor specifice: operatori de rețele, mediu, sănătate publică, ISU și alte autorități competente, după caz.</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	Se interzic: <ul style="list-style-type: none">a) funcțiuni de locuire, cu excepția locuinței de serviciu strict necesare personalului de pază/intervenție, amplasată în incinta tehnică și justificată prin documentația de autorizare;b) învățământ, sănătate, cult, turism, agrement;c) activități comerciale nelegate de funcțiunea tehnico-edilitară (inclusiv magazine de desfacere);d) activități productive care nu sunt direct legate de obiectul operatorilor de utilități;e) construcții provizorii, cu excepția organizării de șantier;f) depozitarea deșeurilor, cu excepția celor tehnologice specifice, gestionate conform legii și avizelor.
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	<p>(1) Dimensiunile parcelelor și organizarea incintelor se stabilesc în funcție de necesitățile tehnologice și de normele tehnice specifice.</p> <p>(2) Pentru incinte noi/relocări/extinderi semnificative se pot impune, după caz, documentații de urbanism (PUZ/PUD), în vederea justificării amplasamentului, acceselor, zonelor de protecție și măsurilor de integrare.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Retragere față de aliniament: Clădirile administrative vor respecta alinierea existentă; în lipsa unei alinieri constituite, retragerea minimă va fi de 6,0 m.</p> <p>(2) Pentru incintele tehnice (stații, centrale, noduri), retragerea minimă față de aliniament este:</p> <ul style="list-style-type: none">• 10,0 m la străzi de categoria I-II;• 8,0 m la străzi de categoria III. <p>(3) Zona de retragere se va amenaja ca zonă de protecție verde și acces, fără afectarea siguranței instalațiilor.</p> <p>(4) Retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare este de H/2, dar nu mai puțin de 6,0 m, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și a zonelor de protecție impuse de normativele tehnice.</p> <p>(5) Distanța minimă între clădiri/instalații va fi de H/2, dar nu mai puțin de 6,0 m, cu respectarea normelor PSI/ISU și a prescripțiilor tehnologice.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Incintele sunt construibile numai dacă au acces direct din circulații publice, dimensionat pentru vehicule de întreținere și intervenție.</p> <p>(2) Porțile de acces se vor retrage față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice în interiorul incintei, fără blocarea circulației publice.</p>
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Staționarea vehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul incintei.</p> <p>(2) În zona de retragere față de aliniament se pot amenaja parcaje pentru personal/vizitatori pe maximum 40% din suprafața acesteia, cu condiția tratării peisagistice și plantării a minimum un arbore la 4 locuri.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Construcțiile se vor racorda la rețelele publice de apă și canalizare, acolo unde acestea sunt disponibile.</p> <p>(2) Apele uzate tehnologice și apele meteorice provenite de pe platforme/parcaje vor fi colectate și, după caz, pre-epurate înainte de evacuare, conform avizelor și normelor în vigoare.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	(3) În cazul alimentării cu apă din sistem propriu, se vor obține avizele autorităților competente privind gospodărirea apelor.
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Suprafața de retragere față de aliniament va fi plantată în proporție de minimum 40%, având rol de protecție și integrare.</p> <p>(2) Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme tehnologice vor fi înierbate/plantate și vor include minimum 1 arbore/200 mp.</p> <p>(3) Parcajele la sol vor fi ecranate prin gard viu cu înălțimea minimă de 1,20 m, acolo unde condițiile tehnologice permit.</p> <p>(4) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea de 1,80–2,20 m, pe soclu opac de maximum 0,60 m, dublate de gard viu.</p> <p>(5) Împrejmuirile laterale/posterioare pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,50 m, sau conform cerințelor de securitate impuse de normativele specifice</p> <p>(6) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament conform art. 9 alin. (2).</p>
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	<p>(1) POT maxim admis în zona ZF05 este:</p> <ul style="list-style-type: none">• 70% pentru incinte tehnice și clădiri administrative cu regim de înălțime până la 3 niveluri;• 50% pentru regim de înălțime 4 niveluri și peste;• 80% pentru incinte tehnice amplasate în zone industriale, acolo unde funcțiunea industrială este dominantă și există infrastructură adecvată.
ARTICOLUL 12 – CUT	<p>CUT maxim admis în zona ZF05 este:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1,0 pentru 1 nivel;• 1,6 pentru 2 niveluri;• 2,0 pentru 3 niveluri;• 2,4 pentru 4 niveluri și peste.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<p>(1) Înălțimea clădirilor administrative/tehnice se va stabili în corelare cu:</p> <ul style="list-style-type: none">• distanțele de protecție impuse de normative;• regimul de înălțime al zonelor adiacente;• profilul stradal. <p>(2) Instalațiile tehnologice (coșuri, antene, stâlpi, echipamente speciale) pot depăși înălțimea clădirilor, dacă înălțimea rezultă din prescripțiile tehnice și este avizată conform legii.</p>

CAPITOLUL 12 – REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA FUNCȚIONALĂ SZF14.1 – SPAȚII VERZI PUBLICE

Art. 1 – Caracterul zonei

(1) Subzona funcțională SZF14.1 – Spații verzi publice cuprinde terenurile amenajate sau rezervate pentru spații verzi publice cu acces nelimitat.

(2) Zona este destinată recreerii, odihnei, ameliorării microclimatului urban și protecției mediului.

(3) Terenurile încadrate în SZF14.1 își păstrează destinația de spațiu verde conform legislației în vigoare și nu pot face obiectul schimbării destinației.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	<p>În cadrul unității teritoriale de referință ZF14.1 sunt admise următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none">a) spații plantate: arbori, arbuști, gazon, plantații ornamentale;b) alei pietonale, piste pentru bicicliști, trasee pentru activități recreative;c) mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, suporturi biciclete, cișmele;d) ocuri de joacă, zone de fitness în aer liber, terenuri de sport de mici dimensiuni neacoperite;e) fântâni, lucrări de artă monumentală, amenajări peisagistice;



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>f) construcții de mici dimensiuni, strict necesare administrării și funcționării spațiului verde: grupuri sanitare, puncte de informare, spații tehnice;</p> <p>g) scene demontabile și amenajări temporare pentru evenimente culturale.</p>
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>Se admit următoarele utilizări cu respectarea cumulativă a condițiilor:</p> <p>(1) Se admit amenajări temporare (terase sezoniere, târguri tematice, patinoare temporare), cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:</p> <ul style="list-style-type: none">• suprafața ocupată să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde;• să nu afecteze vegetația matură;• să fie demontabile și fără fundații permanente. <p>(2) Construcțiile permanente admise la art. 2 lit. f) se autorizează numai pe baza unui studiu peisagistic, care justifică integrarea în cadrul natural și impactul minim asupra vegetației existente.</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic:</p> <p>a) construcții de locuire, permanente sau provizorii;</p> <p>b) funcțiuni comerciale, productive sau de depozitare, altele decât cele admise expres;</p> <p>c) diminuarea suprafețelor de spațiu verde;</p> <p>d) tăierea arborilor fără avizul autorității competente;</p> <p>e) realizarea de parcaje la sol, cu excepția celor pentru întreținere;</p> <p>f) depozitarea deșeurilor în afara spațiilor special amenajate;</p> <p>g) lucrări de terasament care afectează relieful natural sau vegetația.</p>
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Construcțiile admise se vor amplasa prioritar în zonele periferice ale spațiului verde.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(2) Retragera minimă față de aliniamentele drumurilor publice va fi de 6,0 m.</p> <p>(3) Retragera minimă față de limitele laterale și posterioare va fi de 5,0 m.</p>
ARTICOLUL 6 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE	<p>(1) Rețeaua de alei pietonale și piste pentru biciclete va asigura conectarea coerentă cu circulațiile publice adiacente.</p> <p>(2) Traseele principale vor fi accesibile persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.</p> <p>(3) Accesul carosabil este permis numai pentru:</p> <ul style="list-style-type: none">• întreținere,• salubritate,• intervenții de urgență
ARTICOLUL 7 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	<p>(1) Parcajele pentru vizitatori se vor realiza în afara perimetrului spațiului verde.</p> <p>(2) Parcajele adiacente vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 locuri de parcare.</p>
ARTICOLUL 8 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Rețelele edilitare se vor realiza exclusiv în subteran.</p> <p>(2) Iluminatul public va fi eficient energetic și orientat către sol.</p> <p>(3) Amenajările peisagistice vor include sistem de irigații, acolo unde este necesar.</p>
ARTICOLUL 9 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Suprafața spațiului verde va fi menținută în proporție de minimum 90% din suprafața totală a terenului, excluzând construcțiile și platformele tehnologice.</p> <p>(2) e vor planta minimum 3 arbori la fiecare 100 mp de spațiu verde amenajat.</p> <p>(3) Recepția lucrărilor este condiționată de realizarea integrală a plantațiilor prevăzute în proiect.</p> <p>(4) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,50 m, dublate de gard viu.</p> <p>(5) Pe limitele laterale și posterioare, înălțimea maximă admisă este de 2,00 m.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	(1) POT maxim admis: 10%.
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 0,10 mp ADC/mp teren.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	(1) Regim maxim admis: Parter (P) (2) Înălțime maximă admisă: 7,0 m.

CAPITOLUL 13 – REGLEMENTĂRI PENTRU UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF15 – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Art. 1 – Caracterul zonei

- (1) Unitatea Teritorială de Referință ZF15 – Zonă cu destinație specială cuprinde terenuri și incinte cu acces restricționat, destinate unor funcțiuni de interes național, strategic sau de ordine publică.
- (2) Zona este rezervată obiectivelor aparținând ministerelor și instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale.
- (3) Reglementările prezentei subzone se aplică în completarea legislației speciale și nu pot contraveni normelor tehnice și de securitate specifice fiecărui domeniu.

Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE	În cadrul unității teritoriale de referință ZF15 sunt admise următoarele utilizări: a) construcții și amenajări specifice ministerelor și instituțiilor tutelare (unități militare, centre de instruire, depozite speciale, unități de detenție, unități de protecție civilă, centre operaționale); b) construcții administrative și logistice aferente; c) locuințe de serviciu destinate exclusiv personalului angajat în cadrul unității; d) construcții și instalații tehnice specifice; e) amenajări aferente: platforme, accese, spații verzi, împrejmuiri.



Referință Normativă	Conținut Detaliat
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	<p>(1) Orice lucrare de construire, extindere, modernizare sau schimbare de funcțiune se autorizează numai cu:</p> <ul style="list-style-type: none">• avizul conform al instituției tutelare;• respectarea normelor tehnice și de securitate specifice;• obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare. <p>(2) Funcțiunile complementare (cantine, spații de antrenament, ateliere, depozite interne) sunt admise exclusiv dacă deservește funcțiunea principală a incintei.</p>
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE	<p>Se interzic:</p> <ul style="list-style-type: none">a) funcțiuni civile fără legătură directă cu activitatea specifică a incintei;b) comerț și servicii pentru publicul larg;c) locuințe colective civile;d) activități care pot afecta securitatea, confidențialitatea sau funcționarea obiectivelor;e) construcții provizorii, cu excepția celor de organizare de șantier sau cu caracter tactic temporar, avizate conform normelor speciale.
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE	<p>(1) Amplasarea construcțiilor în interiorul incintei se realizează cu respectarea normativelor tehnice și de securitate specifice.</p> <p>(2) Față de limitele de proprietate împrejmuite, construcțiile se vor retrage la minimum 10,0 m, dacă normativelor specifice nu impun distanțe mai mari.</p>
ARTICOLUL 6 – ECHIPARE EDILITARĂ	<p>(1) Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice sau la sisteme proprii autorizate.</p> <p>(2) Se va asigura, conform normativelor specifice, independența sau redundanța sistemelor de utilități.</p> <p>(3) Proiectarea și realizarea rețelelor se vor face cu respectarea normelor speciale de securitate.</p>
ARTICOLUL 7 – SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	<p>(1) Se va asigura un procent minim de 30% suprafață verde și permeabilă din suprafața totală a incintei.</p>



Referință Normativă	Conținut Detaliat
	<p>(2) Spațiile verzi vor avea rol de protecție vizuală, fonică și ambientală.</p> <p>(3) Împrejmuirea incintei este obligatorie și se realizează conform normelor de securitate.</p> <p>(4) Spre domeniul public, împrejmuirea exterioară va avea:</p> <ul style="list-style-type: none">• înălțime maximă de 2,20 m;• soclu opac de maximum 0,60 m;• parte superioară transparentă sau semitransparentă. <p>(5) Se poate realiza o împrejmuire interioară suplimentară, conform normelor de securitate aplicabile.</p>
SECȚIUNEA III – INDICATORI URBANISTICI ARTICOLUL 11 – POT	(1) POT maxim admis: 30%.
ARTICOLUL 12 – CUT	CUT maxim admis: 0,60 mp ADC/mp teren.
ARTICOLUL 13 – REGIM DE ÎNĂLȚIME	<p>(1) Regim maxim admis: P+4 niveluri</p> <p>(2) Înălțime maximă admisă: 17,0 m.</p>



CAPITOLUL V – DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 28 – Autorizarea directă în baza P.U.G. și R.L.U.

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire se poate realiza direct în baza prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, fără elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în următoarele condiții cumulative:

- a) terenul este situat în intravilan și este reglementat printr-o Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) cu indicatori urbanistici stabiliți explicit;
- b) parcela are acces direct la o circulație publică existentă, legal constituită, cu front la stradă de minimum 10,00 m;
- c) prin documentația depusă pentru Certificatul de Urbanism și ulterior pentru D.T.A.C. se demonstrează respectarea integrală a:
 - indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime),
 - retragerilor minime,
 - procentului de spațiu verde,
 - normelor privind parcare,
 - condițiilor de echipare edilitară,
 - zonelor de protecție și interdicțiilor stabilite prin P.U.G.;
- d) nu sunt propuse derogări de la reglementările U.T.R.-ului în care este situat terenul.

(2) În situația în care terenul nu beneficiază de acces direct la o stradă publică existentă, dar dezvoltatorul propune realizarea unei infrastructuri rutiere noi, autorizarea construcțiilor este condiționată de:

- a) elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Studiu de Fezabilitate pentru infrastructură și parcelare, corelat cu rețeaua majoră de circulație;
- b) asumarea prin act autentic a realizării infrastructurii rutiere și edilitare;
- c) recepționarea lucrărilor de drum și utilități înainte de recepția construcțiilor autorizate.

(3) În lipsa realizării și recepționării drumului de acces și a utilităților minime (apă, canalizare, energie electrică), nu se va putea efectua recepția finală a construcțiilor.

Art. 29 – Elaborarea documentațiilor de urbanism derivate

(1) După aprobarea prezentului P.U.G., pot fi inițiate documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D., în condițiile Legii nr. 350/2001, cu respectarea strictă a principiului ierarhiei documentațiilor de urbanism.

(2) Este obligatorie elaborarea unui P.U.D. pentru:

- a) parcele fără acces direct la circulație publică, dar cu acces prin drum de servitute, dacă suprafața terenului depășește 3.000 mp;



b) proiecte care implică intervenții complexe asupra unei singure parcele, fără modificarea indicatorilor U.T.R., dar care necesită detalierea amplasării construcțiilor, circulațiilor și spațiilor verzi.

(3) Este obligatorie elaborarea unui P.U.Z. pentru:

- a) terenuri fără acces direct la circulație publică, cu suprafață mai mare de 10.000 mp;
- b) operațiuni de parcelare ce generează mai mult de 3 loturi construibile;
- c) schimbarea funcțiunii stabilite prin P.U.G.;
- d) propuneri de derogare de la indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime);
- e) dezvoltări care generează impact major asupra traficului sau infrastructurii edilitare.

(4) Documentațiile P.U.Z. vor studia obligatoriu:

- integrarea în rețeaua majoră de circulație;
- capacitatea rețelelor edilitare;
- impactul asupra U.T.R.-urilor învecinate;
- necesitatea realizării de echipamente publice;
- analiza însoririi și a ventilării naturale;
- compatibilitatea funcțională.

Art. 30 – Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

(1) Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se elaborează exclusiv în condițiile art. 32 din Legea nr. 350/2001, având rolul de a detalia modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, fără a modifica indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G. și R.L.U.

(2) Elaborarea P.U.D. este obligatorie în următoarele situații:

a) pentru detalierea amplasării construcțiilor pe parcelă atunci când este necesară clarificarea:

- retragerilor față de limite,
- acceselor carosabile și pietonale,
- organizării parcajelor,
- modului de ocupare a terenului,
- fără modificarea POT, CUT sau a regimului de înălțime;

b) pentru parcele cu formă neregulată sau configurație atipică, care necesită justificarea modului de aplicare a retragerilor și a regulilor de amplasare;

c) pentru parcele subdimensionate față de cerințele minime ale U.T.R.-ului, exclusiv în scopul demonstrării imposibilității comasării și a modului de integrare în țesutul urban existent, fără depășirea indicatorilor urbanistici;

d) pentru generarea de calcane noi sau alipiri la calcane existente, cu justificarea integrării arhitecturale;



e) pentru intervenții asupra clădirilor existente situate pe limite de proprietate, în vederea stabilirii relației față de construcțiile vecine.

(3) P.U.D. nu poate modifica:

- funcțiunea stabilită prin P.U.G.;
- indicatorii urbanistici (POT, CUT);
- regimul de înălțime;
- aliniamentele stabilite prin documentațiile superioare.

(4) În situațiile în care investiția propusă presupune modificarea indicatorilor urbanistici sau schimbarea funcțiunii, este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conform Legii nr. 350/2001.

(5) Se interzice utilizarea P.U.D. pentru derogări de la prevederile prezentului Regulament.

Art. 31 – Regimul dezvoltărilor etapizate și al terenurilor provenite din dezmembrare

(1) În cazul dezvoltării unui ansamblu unitar realizat etapizat, autorizarea construcțiilor pe terenuri rezultate din dezmembrare este permisă numai dacă se demonstrează menținerea coerenței urbanistice a ansamblului inițial.

(2) Se consideră ansamblu unitar orice dezvoltare realizată pe un teren inițial comun, pentru care:

- indicatorii urbanistici au fost calculați la nivelul întregii suprafețe;
- circulațiile, parcajele și spațiile verzi au fost concepute integrat;
- utilitățile au fost dimensionate unitar.

(3) Autorizarea pe loturi dezmembrate este condiționată cumulativ de:

- a) respectarea indicatorilor urbanistici calculați inițial pentru ansamblul integral (POT, CUT, regim de înălțime);
- b) menținerea procentului total de spațiu verde la nivelul ansamblului;
- c) menținerea numărului total de locuri de parcare conform proiectului inițial;
- d) asigurarea continuității acceselor carosabile și pietonale;
- e) păstrarea retragerilor față de limitele exterioare ale ansamblului.

(4) În cazul în care dezmembrarea conduce la imposibilitatea respectării indicatorilor urbanistici la nivelul fiecărui lot rezultat, este obligatorie elaborarea unui P.U.Z. de reorganizare a ansamblului.

(5) Proprietarii loturilor rezultate au obligația constituirii prin acte autentice a servituților necesare pentru:

- acces carosabil și pietonal;
- trecerea rețelelor edilitare;
- intervenții pentru mentenanță;
- realizarea lucrărilor de construire în condiții de siguranță.



(6) În lipsa constituirii servituților menționate, nu se pot emite autorizații de construire.

Art. 32 – Măsuri tranzitorii privind documentațiile de urbanism și procedurile în curs

(1) La data intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, își încetează aplicabilitatea reglementările urbanistice contrare stabilite prin documentații de urbanism aprobate anterior, cu excepția celor aflate în termen de valabilitate și care nu contravin prevederilor prezentului P.U.G.

(2) Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului P.U.G. își păstrează valabilitatea exclusiv pe perioada pentru care au fost aprobate, conform hotărârilor de aprobare, dacă:

- a) nu contravin prevederilor legale în vigoare;
- b) nu afectează obiective de utilitate publică stabilite prin prezentul P.U.G.;
- c) nu instituie reglementări incompatibile cu structura majoră a teritoriului stabilită prin noul P.U.G.

(3) La expirarea termenului de valabilitate al documentațiilor menționate la alin. (2), reglementările aplicabile terenurilor respective vor fi exclusiv cele prevăzute prin prezentul P.U.G. și R.L.U.

(4) Procedurile de autorizare începute anterior intrării în vigoare a prezentului P.U.G., pentru care a fost emis un Certificat de Urbanism în scopul obținerii autorizației de construire, se finalizează în baza reglementărilor urbanistice aplicabile la data emiterii certificatului, pe durata de valabilitate a acestuia.

(5) Beneficiarii pot opta pentru aplicarea prevederilor prezentului P.U.G., prin solicitarea unui nou Certificat de Urbanism. În acest caz, procedura de autorizare se reia integral în baza noilor reglementări.

(6) Documentațiile de urbanism aflate în curs de avizare la data aprobării prezentului P.U.G. se vor analiza după cum urmează:

- a) dacă au obținut Avizul Arhitectului-Şef anterior aprobării P.U.G., acestea pot fi supuse aprobării în condițiile reglementărilor avizate, cu verificarea compatibilității cu obiectivele majore ale noului P.U.G.;
- b) dacă se află în fază preliminară sau au obținut doar avize consultative, documentațiile vor fi corelate integral cu prevederile prezentului P.U.G. înainte de aprobare.

(7) În cazul existenței unor servituți de utilitate publică, zone de protecție sau obiective de interes public instituite prin prezentul P.U.G., acestea prevalează asupra reglementărilor stabilite prin documentații de rang inferior.

(8) Beneficiarii pot renunța, prin declarație autentică, la reglementările dobândite prin documentații de urbanism aflate în curs de aprobare sau în termen de valabilitate, urmând ca pentru terenurile respective să se aplice integral prevederile prezentului P.U.G. Declarația produce efecte definitive.

(9) Certificatele de urbanism emise anterior aprobării P.U.G., pentru documentații de tip P.U.Z. sau P.U.D. nefinalizate, nu conferă drepturi dobândite asupra indicatorilor urbanistici, acestea urmând a fi analizate în raport cu noile reglementări.



Art. 33 – Sistemul informațional urban și monitorizarea aplicării P.U.G.

(1) Pentru implementarea coerentă a prezentului P.U.G., Municipiul Roman va constitui și actualiza un Sistem Informațional Urban (SIU), integrat în cadrul evidenței tehnice a administrației publice locale.

(2) Sistemul Informațional Urban va conține cel puțin următoarele categorii de date:

- a) delimitarea U.T.R.-urilor și reglementările aferente;
- b) indicatorii urbanistici aprobați;
- c) documentațiile de urbanism aprobate (P.U.Z., P.U.D.);
- d) zonele de protecție și servituțile instituite;
- e) rețelele tehnico-edilitare existente și propuse;
- f) situația autorizațiilor de construire emise.

(3) Actualizarea bazei de date urbane se va realiza permanent, prin corelarea cu:

- documentațiile de urbanism aprobate ulterior;
- investițiile publice realizate;
- modificările legislative intervenite.

(4) Monitorizarea aplicării P.U.G. se va realiza anual prin raport al Arhitectului-Șef, care va analiza:

- a) dinamica autorizărilor;
- b) gradul de ocupare a U.T.R.-urilor;
- c) necesitatea inițierii unor documentații de actualizare;
- d) corelarea dezvoltării cu infrastructura tehnico-edilitară.

(5) Lipsa finalizării sau actualizării Sistemului Informațional Urban nu afectează aplicabilitatea indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul P.U.G.

(6) Orice eventuală revizuire a indicatorilor urbanistici sau a structurii U.T.R.-urilor se poate

Art. 34. Alocarea statică

(1) Teritoriul administrativ al Municipiului Roman a fost împărțit în cvartale, pentru păstrarea echilibrului la nivelul zonelor funcționale din cadrul fiecărui cvartal. Criteriile care au stat la baza delimitării cvartalelor sunt următoarele:

- au raze cuprinse între 500-1.000 m (raza de deservire a dotărilor de interes public);
- se corelează cu arterele de circulație majore care generează funcțiuni publice.

(2) În raport cu funcțiunea dominantă, cvartalele se diferențiază pe următoarele profiluri funcționale: Locuire, Birouri, Comerț, Învățământ. Pentru alocarea corectă a necesarului de funcțiuni se folosește principiul alocării statice.

(3) Alocarea statică reprezintă modul de distribuire a necesarului de funcțiuni adiacente raportate la funcțiunea dominantă a unui cvartal, prin alocarea minimă a acestor funcțiuni astfel încât să se păstreze un echilibru între dotările necesare aferente fiecărui tip de funcțiune dominantă.



(4) Pentru fiecare tip de cvartal s-a stabilit o formulă prin care se păstrează echilibrul zonei prin menținerea parametrilor potriviți unei dezvoltări sustenabile și optimizarea spațiului în funcție de nevoile zonei.

(5) Alocarea statică se aplică doar pe cvartale pentru alocarea minimă a funcțiunilor adiacente raportate la fiecare funcțiune dominantă și nu ține cont de datele existente în teren sau de datele din cvartalele învecinate. Prin alocarea statică se urmărește ca prin propunerea unei funcțiuni să se crească suprafața de funcțiuni adiacente, cu mențiunea faptului că funcțiunile adiacente nu pot fi niciodată mai mici decât minimul specificat în prezentul regulament.

Alocarea statică se aplică la nivelul administrației publice locale pe o perioadă de maxim 24 de luni de la aprobarea prezentei documentații, perioadă în care administrația trebuie să colecteze toate datele necesare pentru concretizarea bazei de date, pentru a putea implementa următorul principiu, cel al alocării dinamice.

(6) Autoritatea publică locală va organiza și gestiona un serviciu de evidență a spațiilor verzi de la sol și de pe terase, a piețelor publice amenajate autorizate și recepționate, a dotărilor de utilitate publică (școală, grădiniță, afterschool, dispensar) în sistem geospațial, accesibil publicului și va realiza unui regulament privind obligativitatea întreținerii spațiului verde și a autorizării construcțiilor în raport cu gradul de echipare a teritoriului cu dotări de utilitate publică, pentru o gestionare adecvată a funcțiunilor în raport cu necesitățile. Scopul principal îl reprezintă crearea unui soft care preia informațiile legate de dezvoltarea zonei pe măsură ce se modifică situația din teren sau la nivel de avizare, și care participă la modificarea indicatorilor urbanistici stabiliți. Sistemul creat are ca obiectiv dezvoltarea sustenabilă a zonei prin păstrarea unui echilibru între parametrii identificați (locuire, servicii, funcțiuni educaționale, spații verzi) și optimizarea spațiului în funcție de nevoile zonei.

(7) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime desfășurate aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de locuire:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată locuire = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	7.600,00
Creșă	530,00
Grădiniță	1.920,00
Școală	5.150,00
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	1.880,00
Comerț alimentar	550,00



Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată locuire = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
Comerț nealimentar	780,00
Alimentație publică	550,00
SERVICII	300,00
CULTURĂ (bibliotecă, centru recreere)	1.300,00
Biblioteca	120,00
Centru recreere	1.180,00
CULTE	440,00
SĂNĂTATE	400,00
AGREMENT ȘI SPORT	2.950,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	5.900,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

(8) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de birouri:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată birouri = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	8.300,00
Creșă	1.200,00
Grădiniță	4.300,00
Școală	2.800,00



Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată birouri = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	4.130,00
Comerț alimentar	1.220,00
Comerț nealimentar	1.750,00
Alimentație publică	1.160,00
SERVICII	660,00
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	13.200,00
LOCUIRE	54.400,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

(9) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de comerț:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată comerț = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
EDUCAȚIE (creșă, grădiniță, școli)	4.150,00
Creșă	900,00
Grădiniță	3.250,00
SERVICII	500,00
CULTURĂ (sală cinema etc.)	750,00
AGREMENT ȘI SPORT	2.500,00



Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată comerț = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	10.000,00
BIROURI	1.500,00
PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

(10) Principiul alocării statice a generat următoarele suprafețe minime aferente unei dezvoltări de 100.000 mp de învățământ:

Funcțiuni complementare Suprafață desfășurată învățământ = 100.000 mp	Suprafața desfășurată minimă (mp)
COMERȚ (alimentar, nealimentar, alimentație publică)	3.140,00
Comerț alimentar	930,00
Comerț nealimentar	1.330,00
Alimentație publică	880,00
SERVICII	500,00
CULTURĂ (bibliotecă, centru recreere)	930,00
Biblioteca	300,00
Centru recreere	630,00
CULTE	380,00
SĂNĂTATE	670,00
AGREMENT ȘI SPORT	5.000,00



Funcțiuni complementare 100.000 mp	Suprafață desfășurată învățământ =	Suprafața desfășurată minimă (mp)
	SPAȚIU DE RECREERE AMENAJAT, LOC DE JOACĂ (Spațiul poate fi amenajat în spațiul verde aferent construcțiilor)	10.000,00
	LOCUIRE – CĂMINE STUDENȚEȘTI	25.630,00
	BIROURI	1.500,00
	PARCĂRI PUBLICE – 100 locuri (25mp/loc de parcare)	2.500,00

Art. 35. Algoritmul alocării statice

(1) Principiul alocării statice se aplică exclusiv la nivelul cvartalului urban, definit ca suprafața delimitată de circulații publice existente sau propuse prin P.U.G.

(2) Alocarea statică se aplică numai proiectelor noi și nu are caracter retroactiv. Aceasta nu ia în considerare situația funcțională existentă în cvartalul respectiv sau în cvartalele învecinate, evaluarea realizându-se strict în raport cu propunerea de investiție.

(3) Scopul mecanismului este asigurarea unei proporții minime între funcțiunile dominante și funcțiunile adiacente necesare funcționării echilibrate a dezvoltării propuse.

(4) Baza de date pentru aplicarea alocării statice

Pentru aplicarea principiului, administrația publică locală va utiliza o bază de date urbană care va conține cel puțin:

- lista funcțiunilor dominante definite prin P.U.G.;
- lista funcțiunilor adiacente minime aferente fiecărei funcțiuni dominante;
- coeficienții sau procente minime de corelare între funcțiunea dominantă și funcțiunile adiacente;
- pragurile minime de suprafață pentru funcțiunile adiacente.

Aceste informații se aprobă prin anexă la prezentul Regulament Local de Urbanism și au caracter normativ.

(5) Etapele de verificare a conformității

Pentru fiecare proiect nou supus autorizării:

- Se identifică funcțiunile propuse și suprafețele construite desfășurate aferente fiecăreia;
- Se determină funcțiunile dominante din cadrul proiectului;
- Pentru fiecare funcțiune dominantă se stabilesc funcțiunile adiacente minime obligatorii și suprafața minimă necesară, în conformitate cu anexa la R.L.U.;



- d) În cazul în care proiectul include mai multe funcțiuni dominante, suprafețele minime ale funcțiunilor adiacente se cumulează;
- e) Se întocmește un centralizator al funcțiunilor adiacente obligatorii și al suprafețelor minime rezultate;
- f) Se compară suprafețele propuse prin proiect pentru fiecare funcțiune adiacentă cu suprafețele minime calculate.

(6) Condiții de conformitate

- (1) Proiectul este considerat conform principiului alocării statice dacă, pentru fiecare funcțiune adiacentă obligatorie, suprafața propusă este egală sau mai mare decât suprafața minimă rezultată din calculul cumulativ.
- (2) În situația în care una sau mai multe funcțiuni adiacente nu îndeplinesc suprafața minimă obligatorie, documentația nu poate fi aprobată în forma respectivă și va fi returnată pentru revizuire.
- (3) Aprobarea documentației este condiționată de îndeplinirea cumulativă a tuturor cerințelor privind funcțiunile adiacente minime.

(7) Domeniul de aplicare

Principiul alocării statice se aplică:

- a) dezvoltărilor cu suprafață construită desfășurată mai mare de 3.000 mp;
- b) ansamblurilor mixte;
- c) proiectelor care includ funcțiuni dominante generatoare de fluxuri semnificative de populație.

Nu se aplică:

- a) intervențiilor asupra construcțiilor existente fără modificarea funcțiunii dominante;
- b) extinderilor care nu depășesc 20% din suprafața existentă;
- c) investițiilor individuale de mică amploare.

Art. 36 – Cadrul pentru dezvoltarea ansamblurilor de tip Sub-Cvartal

(1) Se definesc drept dezvoltări de tip „Sub-Cvartal” ansamblurile urbane integrate realizate pe terenuri compacte cu suprafața minimă de 5 ha, care includ un mix funcțional și infrastructură proprie.

(2) Sub-Cvartalele pot integra:

- a) locuințe colective și/sau individuale;
- b) funcțiuni comerciale și servicii;
- c) funcțiuni educaționale și socio-culturale;
- d) spații publice verzi și circulații interioare;
- e) infrastructură tehnico-edilitară proprie.



(3) Pentru inițierea unei dezvoltări de tip Sub-Cvartal este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), care va analiza:

- a) integrarea în structura urbană existentă;
- b) capacitatea infrastructurii;
- c) impactul asupra mobilității;
- d) impactul asupra mediului;
- e) echilibrul funcțional.

(4) Indicatorii urbanistici maximi la nivelul întregii suprafețe sunt:

- POT maxim: 50%
- CUT maxim: 2,5

Acești indicatori se aplică global, urmând ca prin P.U.Z. să se stabilească distribuția internă diferențiată.

(5) Este obligatorie asigurarea unui procent minim de 35% spațiu verde la nivelul ansamblului, din care minimum 10% va fi organizat ca spațiu verde public cu acces neîngrădit.

(6) Sub-Cvartalele beneficiază de reglementare specifică prin P.U.Z., fără a crea o categorie urbanistică distinctă de U.T.R.

Art. 37 – Principiul alocării dinamice

(1) Alocarea dinamică reprezintă un mecanism de evaluare a echilibrului funcțional la nivel de cvartal și zone adiacente, utilizat în procesul de analiză a documentațiilor de urbanism.

(2) Principiul are rol orientativ și fundamentare tehnică și nu modifică indicatorii urbanistici stabiliți prin P.U.G.

(3) Alocarea dinamică se bazează pe auditarea periodică a situației existente și identificarea:

- a) funcțiunilor dominante;
- b) funcțiunilor deficitare;
- c) funcțiunilor excedentare.

(4) Rezultatele auditului pot fundamenta condiționări în cadrul P.U.Z.-urilor, în scopul echilibrării dezvoltării urbane.

Art. 38. Algoritmul alocării dinamice

(1) Alocarea dinamică a funcțiunilor adiacente în cadrul unui cvartal ține cont de auditarea zonei (cvartalului), de auditarea vecinătăților și de echilibrarea zonei respective cu surplusurile de la vecinătăți, dar numai 25% din ceea ce depășește dublul necesarului vecinătății.

(2) Dacă în urma auditării rezultă dezechilibre, alocarea dinamică permite o dezvoltare condiționată de dublarea necesarului din alocarea statică, astfel încât să se ajungă la echilibrarea sistemului.

(3) Anumite funcțiuni dominante trebuie să fie însoțite de funcțiuni adiacente. Algoritmul va ține cont de dezechilibrele care vin din spate și are ca scop echilibrarea zonei.



(4) Pașii algoritmului de alocare dinamică:

1. Se construiește baza de date (informații funcțiuni aprobate și informații existente în teren).
2. Se analizează situația existentă pentru fiecare cvartal.
3. Se realizează auditul pe fiecare cvartal și rezultă lista cu deficitul de suprafață.
4. Se declară geolocația proiectului.
5. Se selectează automat cvartalul.
6. Se introduc datele proiectului.
7. Se extrag funcțiunile dominante propuse.
8. Se generează lista de funcțiuni adiacente minim necesare.
9. Se calculează suprafața minimă necesară pentru fiecare funcțiune adiacentă.
10. Se realizează un centralizator al funcțiilor adiacente necesare.
11. Pentru fiecare funcțiune din centralizator, se verifică dacă se regăsește în lista cu deficit și se ajustează suprafața necesară (dublarea suprafeței minime sau adăugarea deficitului).
12. Propunerea este aprobată când suprafața propusă este mai mare sau egală cu suprafața ajustată.

(5) Pașii algoritmului de audit al funcțiilor adiacente:

1. Se selectează cvartalele de auditat.
2. Se extrag funcțiunile dominante și adiacente existente.
3. Se generează lista minimă de funcțiuni adiacente obligatorii.
4. Se realizează un centralizator al suprafeței care ar trebui să fie construită.
5. Pentru fiecare funcțiune adiacentă, se verifică deficitul, compensând cu surplusul din cvartalele învecinate (25% din ce depășește dublul necesarului).
6. Rezultatul auditului furnizează lista cu deficitul de suprafață construită pentru fiecare funcțiune adiacentă necesară.

Art. 39. Recomandări

În baza prezentului regulament, autoritatea publică locală, prin Hotărâri de Consiliu Local, poate să prevadă aplicarea integral sau parțial a următoarelor recomandări, care, în prezentul regulament, au caracter orientativ:

- (1) Sistem separativ pentru colectare ape pluviale și canalizare, rețele electrice îngropate; infrastructură aferentă funcțiilor destinată colectării deșeurilor.
- (2) Autoritatea publică locală poate dezvolta și executa proiectele de infrastructură în mod etapizat, în relație cu gradul de dezvoltare al zonei respective.

**CAPITOLUL VI – BIBLIOGRAFIE ȘI CADRUL NORMATIV DE FUNDAMENTARE**

Prezentul Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost elaborate în conformitate cu cadrul legislativ, normativ și strategic aplicabil la nivel național, regional și local, în vigoare la data întocmirii documentației.

I. LEGISLAȚIE NAȚIONALĂ**A. Legi**

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
3. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4. Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată.
5. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
6. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată.
7. O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ (care a abrogat Legea 215/2001).
8. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (actualizează cadrul față de Legea 33/1994).
9. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.
10. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
11. Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, republicată.
12. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
13. Legea nr. 123/2012 privind energia electrică și gazele naturale.
14. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului.
15. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major (SEVESO).
16. Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare.

B. Planuri de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.)

1. Legea nr. 5/2000 – Secțiunea a III-a – Zone protejate.
2. Legea nr. 171/1997 – Secțiunea a II-a – Apa.
3. Legea nr. 575/2001 – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural.
4. Legea nr. 363/2006 – Secțiunea I – Rețele de transport.
5. Legea nr. 190/2009 – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice.



C. Hotărâri ale Guvernului

1. H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
2. H.G. nr. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
3. H.G. nr. 930/2005 privind normele speciale pentru zonele de protecție sanitară și hidrogeologică.

D. Ordonanțe de Guvern

1. O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
2. O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată.
3. O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.
4. O.G. nr. 47/2000 privind protecția monumentelor istorice incluse în patrimoniul mondial.

E. Ordine ministeriale și reglementări tehnice

1. Ordinul nr. 13/N/1999 (GP 038/99) – Metodologia PUG.
2. Ordinul nr. 21/N/2000 (GM-007-2000) – Elaborare RLU.
3. Ordinul nr. 176/N/2000 (GM-010-2000) – Metodologia PUZ.
4. Ordinul MDRT nr. 2701/2010 – Informarea și consultarea publicului.
5. Ordinul nr. 119/2014 – Norme de igienă și sănătate publică.
6. Ordinul ANRE nr. 4/2007 – Zone de protecție capacități energetice.
7. Ordinul M.T. nr. 49/1998 – Norme tehnice privind proiectarea străzilor urbane.
8. Normativ NP 004/2003 – Stații distribuție carburanți.
9. Normativ NP 037/1999 – Sisteme GPL.
10. NTE 003/04/00 – Linii electrice > 1000 V.

II. DOCUMENTE STRATEGICE ȘI DE PLANIFICARE TERITORIALĂ

A. Documente europene

1. Pactul Verde European (Green Deal).
2. Agenda Urbană pentru Uniunea Europeană.
3. Strategia UE pentru biodiversitate 2030.
4. Ghidurile pentru Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP).

B. Documente naționale și regionale

1. Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030.
2. Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR).
3. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Neamț (PATJ Neamț).
4. Strategia de dezvoltare a județului Neamț.



C. Documente locale

1. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Roman.
2. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (dacă există).
3. Hotărâri ale Consiliului Local relevante pentru reglementări urbanistice.

III. PUBLICAȚII ȘI BUNE PRACTICI

1. Registrul Urbaniștilor din România – recomandări pentru dotări urbane.
2. Lucrări de specialitate în domeniul urbanismului și arhitecturii.
3. Cursuri și ghiduri academice UAUIM.
4. Ghiduri de bune practici privind densitatea, spațiul verde și mobilitatea urbană.