

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. PRINCIPII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

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

- Constitutia Romaniei republicata;
- Codul civil republicat;
- O.M.S. 119/2014 republicat – pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- O.G. nr. 43/1997 republicata privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 95/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – privind reforma in domeniul sanatatii populatiei;
- Legea Drumurilor nr.82/1998;
- Legea nr. 18/1991 cu republicarile si completarile ulterioare – privind Fodul funciar;
- Legea nr. 255/2010 cu republicarile si completarile ulterioare – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 cu republicarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii;
- Lege nr. 292/2018 cu republicarile si completarile ulterioare – privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Legea nr. 265/2006 cu republicarile si completarile ulterioare – pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 cu republicarile si completarile ulterioare – privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 138/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 481/2004 cu republicarile si completarile ulterioare – privind protectia civila;
- Legea nr. 350/2001 cu republicarile si completarile ulterioare – privind urbanismul si amenajarea teritoriului.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

Pentru usurarea aplicabilitatii, zona reglementata in Planul Urbanistic Zonal, face parte din documentatia de urbansim a P.U.G. a municipiului Roman. Terenurile cuprinse in zona reglementata sunt situate in intravilanul municipiului Roman si se constituie ca parte a acestuia.

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

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

- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

APROBAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliul Local Roman și Consiliul Județean Neamt si constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale.

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

Prin prevederile DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2, CONSTRUIRE IMOBIL P+1E (cosmetica + coafor) SI IMPREJMUIRE TEREN – DUPA ELABORARE SI AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL se propune desfiintarea cladirilor existente pe terenul in suprafata de 321 mp, urmand sa fie construit un imobil pentru cosmetica si coafor cu regim de inaltime P+1E si imprejmuit terenul.

Astfel, se va urmari:

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

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

4. REGLEMENTARI PRIVIND PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se vor consulta Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei.

SALUBRITATE – GENERALITATI

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

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

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

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

Este interzisă creșterea în mediul urban a animalelor mari în scopul sacrificării, mai ales în zonele centrale, acestea producând pe lângă gunoii animalier și perturbări în calitatea aerului, poluare fonica, prejudicierea relațiilor de bună vecinătate și a aspectului civilizat.

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

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

5. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

Se interzice autorizarea construcțiilor pe teritoriul administrativ respectiv fără respectarea condițiilor de mai sus. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

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

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

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

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

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

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

Se interzice :

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

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

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

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

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

6. INDICI POT SI CUT

P.O.T. stabilit pentru zona este de max 50%.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim propus al zonei este 1.20; in acest caz se observa ca propunerea nu influenteaza negativ vecinatatea, in ceea ce priveste integritatea urbana, accesele pot fi create, deasemenea exista suprafete necesare pentru spatii verzi, arealul poate sa asigure folosirea parcelelor pentru functiunea de locuire si de servicii nepoluante si de proximitate, care sunt compatibile cu locuirea.

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

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

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

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

7. REGULI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

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

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

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

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

- retragerile față de aliniamentul stradal vor fi de minimum 3,00 m.
- retragerea față de terenurile învecinate vor fi de minimum 1,00 m

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

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

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

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m.

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

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

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim de 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

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

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

9. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caz de parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

Parcela se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

Nu se recomandă lotizarea terenului în parcele minime construibile.

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

REGIM DE INALTIME

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

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

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

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

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

Înălțimea clădirii va fi de maxim: 10.00m;

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCIILOR

Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;

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

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

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

PARCAJE

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

SPATII VERZI SI PLANTATE

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

IMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1.70 m din care un soclu de 0.30 m și o parte transparentă sau opacă de 1.40 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă zincată, etc.

12. RECOMANDARI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este situata in sudul municipiului Roman. Zona existenta este dezvoltata in adancime si este deservita str. Decebal prin alei de acces. Propunerea din prezentul P.U.Z. sistematizeaza circulatiile din zona prin realizarea unei trame stradale bidirectionale cu o banda pe sens de mers si regularizarea drumului de exploatare din partea vestica pentru acces spre drumul propus cu profilul stradal D. Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

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

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenurilor. Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in intravilanul municipiului Roman, este inclusa in UTR 7 - zona L – locuințe, subzona L1 – locuințe colective medii (P+3,4 niveluri) și funcțiuni complementare, fără restricții de construire.

FUNCTIONEA PREDOMINANTA

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

Funcțiunea predominantă stabilită prin P.U.Z. a zonei studiate este de locuințe și funcțiuni complementare > P+2.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

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

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual al dezvoltarii cat si in partea de reglementari, determinand configuratia propusa.

CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCIILOR PROPUSE

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

Capitolul 1 - generalitati, se detaliaza:

- tipuri de subzone functionale
- functiune dominanta a zonei
- functiuni complementare

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

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

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

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

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

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

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA IN ZONA REGLEMENTATA

Zona reglementata de studiu, care constituie obiectul P.U.Z.-ului, are o suprafata de 321.00 mp din intravilanul mun. Roman. Se propune reglementarea terenului ce face obiectul prezentului proiect in:

ISp – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII PROPUA

Teritoriul maxim care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal se constituie din terenul studiat, aflat in proprietatea privata a beneficiarului.

A. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport si recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri în directa legatura cu locurile de joacă propuse;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Utilizari admise cu conditionari:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale ;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- amplasarea in interiorul parcelei se va face in limitele edificabilului propus conform plansei A01 din prezenta documentatie, respectiv:
 - 3.00 m fata de limita de proprietate dinspre Vest, cu acces indirect prin calea de acces dinspre str. Decebal.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor:

- amplasarea în interiorul parcelei se va face în limitele edificabilului propus conform plansei A01 din prezenta documentatie, respectiv:

- 1.00 m fata de limita de proprietate posterioara dinspre Sud;
- 1.00 m fata de limita laterala spre Est;
- 3.00 m fata de limita laterala spre Vest.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Circulații si accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Stationarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Aspectul exterior al cladirilor:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

Condiții de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Spații libere si spații plantate:

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Imprejmuiri:

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

Indici P.O.T. si C.U.T.:

- P.O.T. maxim = 50%;
- C.U.T maxim = 2.50;

Regimul maxim de înălțime este P+4.

Înălțimea maximă este de 16.00 m

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA IN ZONA STUDIATA

Zonele și subzonele funcționale existente și propuse sunt următoarele :

- L1 - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și mari (P+3,5÷P+8,10)
- CCr – zonă căi rutiere, existentă

L1 – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+3,4) SI MARI (P+3,5/P+8,10) SITUATE IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE

A. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii în legătură direct cu scuaruri publice, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizari admise cu conditionari :

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
 4. se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50- 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.
- se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip benzer doar pe fațade laterale cu obligativitatea obținerii avizelor Primăriei municipiului Roman și a Asociațiilor de locatari.
- se admite închiderea balcoanelor/logiilor construcțiilor de locuințe colective doar cu condiția realizării unui proiect ce tratează unitar fațadele întregului imobil

Utilizari interzise:

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

B. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanță dintre aliniamente;

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramana calcane vizibile;

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanță dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri;

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5,0** metri.

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15,0** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii.

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de **3,0** metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,0** metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Circulații si accese:

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

Stationarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Înălțimea maxima admisibilă a cladirilor:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanță dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanță dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de **4,0** metri;

- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+4 niveluri.

- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente.

Aspectul exterior al clădirilor:

- cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

Condiții de echipare tehnico-edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Spații libere și spații plantate:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber.

Împrejmuiri:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80** din care soclu opac de circa **0,30 m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20 metri** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

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

Indici P.O.T. și C.U.T.:

- POT max = 30%
- CUT max = 2.7
- Regimul maxim de înălțime este P+8.

CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

A. GENERALITATI

Zona se compune din următoarele subzone:

CCr – Zona de comunicare rutieră și construcții aferente

B. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizări admise:

CCr - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații de transfer, precum și serviciile anexe aferente;
- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru biciclisti, elemente de consolidare a părții carosabile
- amenajări intersecții
- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

Utilizari admise cu conditionari:

CCr - conform studiilor de specialitate;

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

Utilizari interzise:

CCr - cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe;

- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.

C. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- conform normelor specifice și studiilor de specialitate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- construcțiile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 8,0 m pe străzi de categoria III și 10,0 m pe străzi de categoria II și I;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioarele parcelelor:

- distanță față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

Amplasarea cladirilor unele fata altele pe aceeași parcela:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distanță de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

Circulații și accese:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

Stationarea autovehiculelor:

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime;

Aspectul exterior al cladirilor:

- volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografii și documente grafice sugestive;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Condiții de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Spații libere și spații plantate:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate mai sus sunt neconstruibile

Indici P.O.T. și C.U.T.:

- P.O.T. maxim = 50.00%;
 - C.U.T. volumetric maxim = 15mc/mp teren;
- Înălțimea maximă este de 12.00 metri, cu excepția instalațiilor și a cosurilor.

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc., se vor realiza numai în intravilanul aprobat localității, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire, conform prezentului studiu.

LA ELIBERAREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE URMEAZĂ SĂ SE VERIFICE:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- Înscriserea funcțiilor solicitate în funcțiunilor dominante sau în cadrul funcțiunilor complementare admise zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- Respectarea condițiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existența pieselor scrise și desenate prevăzute de Legea nr.453/2001 în documentația de execuție;
- Respectarea regimului de înălțime maxim pentru fiecare zonă;
- Asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare.

Clădirile cu sau fără subsol vor ține seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adâncimii de fundare.

Clădirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectură, acoperis tip terasă sau șarpantă.

Se vor respecta distanțele minime ale clădirilor față de limitele proprietăților în funcție de tratarea fațadei dinspre parcelă învecinată (calcan sau perete cu goluri).

Întocmit,
S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.
Arh. Ababei Dan



Proiectant de specialitate,
S.C. AXA STRUCTURE S.R.L.
urb. Ion Nicolae

