

TOPOPREST

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PR. NR. 133/
2018

**PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE
DE REFERINȚĂ,
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

COMUNA
≈ ROMÂNI ≈
Județul NEAMȚ

CUPRINS:

Zone funcționale - prevederi.....	3
L - ZONA DE LOCUINȚE	3
IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	8
ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	22
A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE	25
GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.....	28
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE	30
TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	32
P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT.....	33
TDS - ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	34
PRESCRIPȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	35
U.T.R. 1 ROMÂNI	36
U.T.R. 1A ROMÂNI – ZONA CENTRALĂ - L ₁ , IS, GC, C, P,	36
U.T.R. 1B ROMÂNI - L ₁ , IS, ID, GC, C, P, TDS.....	38
U.T.R. 1C ROMÂNI - L ₁ , IS, ID, A, GC, C, P	40
U.T.R. 2 GOȘMANI	41
U.T.R. 2A GOSMANI - L ₁ , IS, GC, C, P.....	41
U.T.R. 2B GOȘMANI - L ₁ , C, A.....	43
U.T.R. 2C, GOȘMANI - L ₁ , C, P, A, ID SIT ARHEOLOGIC LMI “LA MOARĂ”	44
U.T.R. 2D GOȘMANI - L ₁ , ID, A, GC, C, TE, P	46
U.T.R. 2E GOȘMANI - L ₁ , ID, A, C, TE.....	47
U.T.R. 2F GOȘMANI - L ₁ , ID, A, C.....	48
U.T.R. 2G GOȘMANI - L ₁ , ID, A.....	49
U.T.R. 3 SILIȘTEA	50
U.T.R. 3A SILIȘTEA - L ₁ , IS, GC, C.....	50
U.T.R. 3B SILIȘTEA - L ₁ , A, ID, GC, C, P	52
U.T.R. 3C SILIȘTEA - L ₁ , IS, A, ID, TE, C, P	53
U.T.R. 3D SILIȘTEA - L ₁ , A, ID, C, P.....	54
U.T.R. 3E SILIȘTEA - L ₁ , A, ID.....	55
U.T.R. 3F SILIȘTEA - A, ID, C	56
U.T.R. 3G SILIȘTEA - A.....	57

Zone funcționale - prevederi

L - ZONA DE LOCUINȚE

L1 - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi

L1. a) Definirea zonei

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

L1. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea (individuală).

L1. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

L1. d) Utilizările permise

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare, etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).

L1. e) Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

L1. f) Interdicții temporare:

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților;
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local;

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Români va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

L1. g) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
 - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În zonele de protecție sanitară conform art. 12 din Ordinul 119 din 2014: Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale. Nu se vor autoriza locuințe noi, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor, în cadrul zonelor centrale si in interiorul UTR-urilor specificate si descrise mai jos.

L1. h) Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

L₁. i) Forma și dimensiunea parcelelor

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

L₁. i) Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

L₁. j) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

L₁. k) Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lățime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L₁. l) Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

L₁. m) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza;
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

L₁. n) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

L₁. o) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată;
- Se admite regimul maxim de înălțime în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

L₁. p) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă și să nu obtureze perspectiva spre monumentele istorice;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună;
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică;
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de

specific local evitându-se înălțimile abusive;

- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă;
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurii.

L₁. q) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

L₁. r) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

L₁. s) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

L₁. t) Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

L₁. u) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS. a) Definirea zonei

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferente acestora.

IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

IS. c) Tipurile de subzone funcționale

- Unități de cult
- Unități de învățământ
- Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
- Unități sanitare
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- Unități de cultură

IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

IS. e) Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

IS. f) Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive, etc.).

IS. g) Interdicții temporare:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Restricțiile Legii 24 din 2007, actualizată și republicată, se aplică doar la suprafețele înregistrate în registrul spațiilor verzi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Români va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

IS. h) Interdicțiile permanente:

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
 - Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- În subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor, în cadrul zonelor centrale și a UTR-urilor specificate și descrise mai jos.
- În zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.

IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanței de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanțele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

IS. j) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

IS. k) Accese carosabile și pietonale

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal.

IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

IS. n) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.
- Se admite regimul maxim de înălțime în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.

- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejurii.

IS. p) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

IS. r) Parcaje

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

IS. s) Spații verzi și plantate

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, conform Anexei 6 din R.G.U.

IS. t) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.
- Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.

IS.1. UNITĂȚI DE CULT

IS. 1. a) Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

IS. 1. b) Orientarea față de punctele cardinale

- În funcție de specificul cultului.

IS. 1. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 1. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

IS. 1. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

IS. 1. f) Accese carosabile

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

IS. 1. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

IS. 1. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 1. i) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu

respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 1. j) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.

IS. 1. k) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 1. l) Procentul de ocupare al terenului

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

IS. 1. m) Parcaje

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

IS. 1. n) Spații verzi și plantate

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

IS. 1. o) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.2. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

IS. 2. a) Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală - grădiniță).
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unități de interes public.

IS. 2. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor improprii construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de minim 12,0 m.

IS. 2. c) Orientarea față de punctele cardinale

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord - sud.

IS. 2. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 2. e) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților.

IS. 2. f) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

IS. 2. g) Accese carosabile

- Construcții de învățământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

IS. 2. j) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

IS. 2. k) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; Norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000 - 12.000 locuitori	500 -1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

IS. 2. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 2. m) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelilor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 2. n) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

IS. 2. o) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 2. p) Procentul de ocupare al terenului

- 25% teren ocupat cu construcții - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.

- Amplasare organizată în patru zone, în funcție de capacitatea unității de învățământ: zonă ocupată de construcție, zonă pentru recreație, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv și zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădinițe, se va asigura o suprafață de teren de minim 22 mp/copil, iar, pentru școli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

IS. 2. q) Parcaje

- Construcții de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

IS. 2. r) Spații verzi și plantate

- Construcții de învățământ - minim 20% din spațiul disponibil.

IS. 2. s) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.3. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI

IS. 3. a) Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public.
- Amplasare după importanță (zona centrală).
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

IS. 3. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii.
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
- Accese pietonale și carosabile.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, etc.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban, etc.

IS. 3. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1000 loc.	localitate	nenormabil	0,1 mp

IS. 3. d) Spații verzi și plantate

- Spații verzi și plantate pe minim 15% din suprafața terenului ocupat.

IS.4. UNITĂȚI SANITARE

IS. 4. a) Principii:

- Accesibilitatea la transport public.
- Vecinătăți liniștite.
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz).
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice.

IS. 4. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate.
- Evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți.
- Echiparea tehnico-edililtară.
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- Amenajarea spațiilor verzi plantate.

IS. 4. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonati	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca. 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

IS. 4. d) Parcaje

- Câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care, cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

IS.5. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

IS. 5. a) Principii:

- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

IS. 5. b) Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale.

IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau pentru protecția împotriva zgometelor și nocivităților.

IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

IS. 5. f) Accese carosabile

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

IS. 5. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000- 5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mp Adc/1.000 loc.	localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp

Stație service auto	Total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp
---------------------	-----------------	------------	------------	---------

IS. 5. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

IS. 5. i) Parcelarea

- Este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 30 din R.G.U.
- Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
- În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.
- Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare.
- Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate. În cazul concesiunii se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr. 50/1991.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire).
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
 - lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

IS. 5. j) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

IS. 5. k) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile pentru fiecare UTR în parte.

IS. 5. m) Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, și de P.O.T. coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T. se va stabili pentru fiecare UTR în parte.

IS. 5. n) Parcaje

- Construcții comerciale - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

IS. 5. o) Spații verzi și plantate

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

IS. 5. p) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

IS.6. UNITĂȚI DE CULTURĂ**IS. 6. a) Principii:**

- Vecinătăți liniștite, de preferință, în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică.

IS. 6. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

IS. 6. c) Orientarea față de punctele cardinale:

- Muzeele, bibliotecile și căminele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

IS. 6. d) Parcaje

- Pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- Pentru biblioteci și cămine culturale câte un loc la 10-20 de locuri în sală.

IS. 6. e) Spații verzi și plantate

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

ID. a) Definirea zonei

- Zonă cu activități de producție artizanală, unități de mică industrie, ateliere de reparații și întreținere, depozite de materiale, depozite de materiale de construcții și de bunuri de larg consum.

ID. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Servicii, depozite, unități de mică industrie

ID. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare.

ID. d) Utilizările permise

- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei conform funcțiunii de destinație.

ID. e) Interdicții temporare:

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Amplasarea construcțiilor pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii .
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Români va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

ID. f) Interdicțiile permanente:

- Se interzice amplasarea de unități industriale, depozite în zona centrală și în zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- Se interzice orice activitate care poate constitui surse de poluare a aerului, apei, solului.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

ID. g) Forma și dimensiunea parcelelor

- Forma și dimensiunile terenului vor corespunde cerințelor tehnologice din momentul execuției precum și pentru eventuale extinderi.

ID. h) Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

ID. i) Amplasarea față de drumurile publice

- Unitățile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicație să se facă traversând alte zone funcționale.
- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

ID. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Activitățile care produc ape uzate cu caracteristici diferite de cele prevăzute în Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților (indicativ NTPA – 002-2002) vor fi supuse în prealabil preepurării.

ID. k) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

ID. l) Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcții de natură să aducă atingere caracterului zonelor învecinate.
- Toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții să fie compatibile cu cadrul construit, același lucru fiind valabil și pentru modificările și extinderile la construcții existente.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună mereu.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70%, (35°), materialele de învelitoare fiind țigla, tabla, țigla metalică.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific arhitectonic local (pazii, flori, bolduri, etc.)
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

ID. m) Procentul de ocupare al terenului

- pentru Unitățile industriale/depozitele existente:
 - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- pentru Unitățile industriale/depozitele propuse:
 - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

ID. n) Parcaje

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Toate spațiile de parcare necesare pentru personal, vizitatori sau dictate de necesități tehnologice se vor amenaja în interiorul incintei.
- Se pot amenaja spații de parcare comune pentru mai multe unități de producție amplasate pe terenuri concesionate sau care aparțin uneia dintre unități.

ID. o) Spații verzi și plantate

- Spațiile libere din incintele unităților, pe cât posibil, vor fi amenajate ca spații verzi cu rol de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ID. p) Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor face din materiale durabile, de preferință opace, spre stradă pot fi și de tip transparent (grilaje) dacă activitatea are loc numai în clădiri.
- Împrejmuirile se vor face pe tot conturul terenului unității.

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

A. a) Definierea zonei

- Zonă cu activități de producție agricolă, centre agricole, centre de prelucrare primară a produselor agricole, centre zootehnice, centre de mecanizare, etc.

A. b) Tipurile de subzone funcționale

- Centre agricole (sedii unități agricole)
- Centre zootehnice (ferme zootehnice)

A. c) Funcțiunea dominantă a zonei

- Producția de bunuri agricole.

A. d) Funcțiuni complementare zonei

- Locuințe de serviciu.

A. e) Utilizările permise

- Sunt permise activitățile specifice acestei zone.

A. f) Interdicții temporare:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrări de investiții pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de către administrația comunei Români va fi solicitată emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

A. g) Interdicțiile permanente:

- Se interzice amplasarea de unități agricole în zona centrală și în UTR-urile specificate și descrise mai jos.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se va ține seama la amplasarea de incinte noi de Distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății față de zonele de locuit, dotări social-culturale.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție ale drumurilor.

- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepție cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

A. h) Amplasarea în interiorul parcelei

- Construcțiile din incintă, pentru activitățile principale cât și pentru funcțiunile anexă se vor amplasa comasat, excepție făcându-se din motive tehnologice sau de securitate.

A. i) Amplasarea față de drumurile publice

- Unitățile se vor amplasa la stradă pentru a facilita traficul rutier, pentru a nu fi nevoie ca legătura cu calea de comunicație să se facă traversând alte zone funcționale.
- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

A. j) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Incintele agricole trebuiesc acordate la rețeaua electrică.
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din surse proprii (puțuri) sau prin racordarea la rețeaua publică.
- Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare locală sau în microstații proprii de epurare.
- Apele uzate tehnologice se evacuează în rețeaua locală după preepurare sau în microstații proprii de epurare.

A. k) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată.

A. l) Procentul de ocupare al terenului

- pentru Unitățile agricole existente:
 - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
 - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

A. m) Coeficientul de utilizare al terenului

- pentru Unitățile agricole existente:

- nu este prevăzut un coeficient maxim de utilizare a terenului.
- pentru Unitățile agricole propuse:
 - coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

A. n) Parcaje

- Parcajele pentru autovehicule se vor face exclusiv în interiorul incintelor.

A. o) Spații verzi și plantate

- Zonele libere din incintă vor fi amenajate cu spații verzi.
Pe conturul incintelor se va prevedea plantație înaltă.

GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GC. a) Tipuri de subzone funcționale:

- Cimitire;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

GC. b) Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărire comunală în cazul cimitirelor;
- Puncte de colectare a deșeurilor.

GC. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico - edilitare.

GC. d) Utilizările permise

- Cimitire - funcția specifică și cea complementară.

GC. e) Utilizări permise cu condiții

- Cimitire - agricultură numai în zona de protecție;
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- În cazul cimitirelor noi se vor înființa și respecta zonele de protecție de 100 m, conform Normelor tehnice și sanitare ale serviciilor funerare, înhumării, transportului și deshumerii cadavrelor umane, cimitirelor, crematoriilor umane, precum și a criteriilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare aprobate prin H.G. 1233/2016.
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.
- La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărire comunală, trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m. Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

GC. f) Interdicții permanente

- În raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

GC. g) Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Fose septice în gospodăria la minim 10 m față de sursele de apă - (fântâni);
- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la

cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aiba capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuată pentru prevenirea accesului animalelor.

- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului;
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
 - Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural - urbanistic al zonei să nu fie afectate;
 - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
 - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

C. a) Tipurile de subzone funcționale

- căi rutiere propuse pe trasee noi;
- căi rutiere.

C. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediar;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

C. d) Utilizările permise

- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.

C. e) Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
 - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
 - Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

C. f) Accese carosabile și pietonale

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3,5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni.

C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.
- În zonele propuse la extindere se va rezerva terenul necesar pentru străzile noi, la ampriză conform normelor – pentru carosabil, trotuare pietonale, șanț sau rigolă de scurgere a apelor de ploaie, piste de bicicliști, inclusiv prin asigurarea continuității stradale.

C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale).
- Amplasarea rețelelor subterane se face în afara părții carosabile a străzilor.
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor în afara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a șanțului.
- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m.
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

C. i) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:
- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m.

C. j) Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20 m înălțime.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

TE. a) Tipurile de subzone funcționale

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- zona rețelei de medie tensiune 20 kV;
- zona de construcții alimentare cu gaze naturale;
- zona conductă de gaze naturale.

TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

TE. c) Utilizările permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, alimentare cu gaze naturale, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

TE. d) Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

TE. e) Utilizări interzise

- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile;
- Se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

TE. f) Zone de protecție instituite

- Rețelele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24 m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- În cadrul zonei de siguranță a conductei de gaze naturale se va cere avizul de specialitate de la Romgaz.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

P - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

P. a) Tipuri de subzone funcționale

- spații plantate publice;
- spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe.

P. b) Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale.

P. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona pentru echipare tehnico – edilitară;
- Zona de gospodărire comunală.

P. d) Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă;
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe;
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.
- În cazul în care o suprafața de teren cartată și marcată pe planșă cu zonificarea funcțională "Spații verzi, sport, agrement, paduri" se afla pe un teren proprietate privată și nu este un teren cu funcție de perdea de protecție, parc, parc dendrologic, sau înscrisă în registrul spațiilor verzi, se consideră excepție și se va reglementa urbanistic conform zonificării funcționale "Locuințe și funcțiuni complementare".

P. e) Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde, dar nu mai mult de 10 - 15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației care va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

P. f) Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

P. g) Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață.

- Se vor lua masuri in vederea cresterii suprafetelor de spatii verzi, pana la atingerea suprafetei de 26 mp/locuitor, conform prevederilor legale.

TDS - ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TDS. a) Utilizările permise

- Amplasarea de construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții prevăzute la art. 43, lit. a, respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea;
- Construcții, amenajări, echipamente pentru activități cu profil special;
- Locuințe de serviciu.

TDS. b) Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea construcțiilor cu caracter special, se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Fondurilor Europene și Ministerul Culturii, în condițiile legii.

**PRESCRIȚII SPECIFICE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE
REFERINȚĂ**

U.T.R. 1 Români

U.T.R. 1a Români – Zona Centrală - L₁, IS, GC, TE, C, P,

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități sanitare
 - Unități de învățământ
 - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Construcții administrative, financiar-bancare și asigurări
 - Unități de cultură
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
C – Zonă căi comunicații – transport rutier
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Fac excepție de la acest regim lăcașurile de cult, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei;
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 2,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M).
 - 1,5 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M).
 - 1,0 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 1 a – Români;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului
(Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m))
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

U.T.R. 1b Români - L₁, IS, GC, C, TE, P, TDS

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Unități de cult
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
C – Zonă căi comunicații – transport rutier
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
TDS – Zonă terenuri cu destinație specială

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea de ferme agricole, unități industriale și depozite în cadrul U.T.R. 1 b – Români;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- În zona de protecție sanitară a cimitirului - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitară de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie
- Amplasarea de construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții prevăzute la art. 43, lit. a, respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea;
- Autorizarea construcțiilor cu caracter special, se face de către instituțiile din sistemul de

apărare, ordine publică și securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Fondurilor Europene și Ministerul Culturii, în condițiile legii.

- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

U.T.R. 1c Români - L₁, IS, ID, A, GC, TE, C, P

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
 - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Unități sanitare
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- A – Zonă unități agricole
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- C – Zonă căi comunicații – transport rutier
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona unități industriale și depozite și pentru Zona unități agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

U.T.R. 2 Goșmani

U.T.R. 2a Gosmani - L₁, IS, GC, C, TE, P

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Unități de învățământ
 - Unități de cult
 - Unități de cultură
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
C – Zonă căi comunicații (străzi)
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2a – Goșmani;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- În zona de protecție sanitară a cimitirului - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

U.T.R. 2b Goşmani - L₁, C, A

Zone funcţionale

- L₁ – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
A – Zonă unităţi agricole

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M)
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona unitati agricole, procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
- Se interzice amplasarea unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 2b – Goşmani;
- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecţie.

U.T.R. 2c, Goșmani - L₁, C, P, A, ID - Zonă de protecție Sit arheologic LMI “La Moară”

Cuprinde zona de protecție din jurul Sitului arheologic “La Moară”-COD LMI NT-I-s-B-10506 .

Limitele UTR-ului 2c Goșmani delimitează zona de protecție a monumentului.

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare Unități de cult
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
- A – Zonă unități Agricole
- ID – Zonă unități industriale și depozite

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M),
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice, integral sau parțial, autorizațiile de construcție se emit doar în baza avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Orice intervenție asupra monumentelor istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Direcției Zonale de Cultură;
- Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare în zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Neamț.
- Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*) republicată.
- Toate intervențiile care se vor executa în subsolul siturilor arheologice, pentru diferite lucrări edilitar – gospodărești se vor face cu avizul Direcției județene pentru Cultură Neamț.
- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic și a terenurilor din zonele definite la art. 2 alin. (1) lit. j) și k) se înțelege adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până OG 43/2000 republicată 5/16 la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau

interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

- Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- Certificatul de descărcare de sarcină arheologică reprezintă actul administrativ emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2+(M).
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1+(M).
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).

- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 2c – Goșmani cu respectarea reglementărilor zonei de protecție a monumentului.

- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

U.T.R. 2d Goşmani - L₁, ID, A, GC, C, TE, P

Zone funcţionale

L ₁	– Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
ID	– Zonă unităţi industriale şi depozite
A	– Zonă unităţi agricole
GC	– Zonă pentru gospodărire comunală
C	– Zonă căi comunicaţii (străzi)
TE	– Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
P	– Zonă pentru spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati Agricole şi pentru zona unităţi industriale şi depozite, procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 2d – Goşmani
- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
 - Distanţele minime de protecţie sanitară;
 - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

U.T.R. 2e Goşmani - L₁, ID, A, C, TE

Zone funcţionale

- L₁ – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
- ID – Zonă unităţi industriale şi depozite
- A – Zonă unităţi agricole
- C – Zonă căi comunicaţii (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M)
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati Agricole şi pentru zona unităţi industriale şi depozite, procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem;
- Autorizarea executării construcţiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să ţină seama de:
 - Distanţele minime de protecţie sanitară;
 - Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 2e – Goşmani

U.T.R. 2f Goşmani - L₁, ID, A, C

Zone funcţionale

- L₁ – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
- ID – Zonă unităţi industriale şi depozite
- A – Zonă unităţi agricole
- C – Zonă căi comunicaţii (străzi)

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M)
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati Agricole şi pentru zona unităţi industriale şi depozite, procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri judetene - minimum 12 m din ax de o parte şi de alta a drumului (Distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 2f – Goşmani

U.T.R. 2g Goşmani - L₁, ID, A, TE

Zone funcţionale

- L₁ – Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare
ID – Zonă unităţi industriale şi depozite
A – Zonă unităţi agricole
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcţiunea dominantă - Zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare

- Pentru construcţiile noi se admite regimul maxim de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M)
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru Zona Unitati Agricole şi pentru zona unităţi industriale şi depozite, procentul maxim de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare al terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.
- Construcţia de locuinţe şi obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului.
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităţilor industriale şi a depozitelor în cadrul U.T.R. 2g – Goşmani
- În zona de siguranţă a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcţii doar cu acordul administratorului de reţea.

U.T.R. 3 Siliștea

U.T.R. 3a Siliștea - L₁, IS, A, GC, TE, C

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
IS – Zonă pentru instituții și servicii
- Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
 - Unități Sanitare
 - Unități de învățământ
 - Unități de cult
 - Unități de cultură
- A – Zonă unități agricole
GC – Zonă pentru gospodărire comunală
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
C – Zonă căi comunicații (străzi)

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de:
 - 30% pentru L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - 40% pentru IS – Zonă pentru instituții și servicii
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
- Pentru POT – 30%
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Pentru POT – 40%
 - 1,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,8 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se interzice extinderea și amplasarea fermelor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3a – Siliștea;
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));

- (DC)- Traversarea intravilanului de drumuri comunale - minimum 10 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- În zona de protecție sanitară a cimitirului - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.
 - Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
 - În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
 - Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.
 - Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.
 - Pentru certificatele de Urbanism care vor viza lucrari de investitii pe amplasamente limitrofe fondului forestier eliberate de catre administratia comunei Români va fi solicitata emiterea avizului din partea Ocolului Silvic arondat.

U.T.R. 3b Siliștea - L₁, A, ID, GC, C, P

Zone funcționale

- L1 – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- A – Zonă unități Agricole
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- GC – Zonă pentru gospodărire comunală
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se permite amplasarea unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3b –Siliștea;
- Pentru zona unități agricole și pentru zona unități industriale și depozitare, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.

U.T.R. 3c Siliștea - L₁, IS, A, ID, TE, C, P

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- IS – Zonă pentru instituții și servicii
 - Unități comerciale, de alimentație publică și prestări servicii
- A – Zonă unități Agricole
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se permite amplasarea unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3c –Siliștea;
- Pentru zona unități agricole și pentru zona unități industriale și depozitare, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- În zona de protecție sanitară a cimitirului - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protecție sanitara de 50 m în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.

U.T.R. 3d Siliștea - L₁, A, ID, C, TE, P

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- A – Zonă unități Agricole
- ID – Zonă unități industriale și depozite
- C – Zonă căi comunicații (străzi)
- TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară
- P – Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3d – Siliștea.
- Pentru zona unități agricole și pentru zona unități industriale și depozitare, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare este interzisă, până la executarea lucrărilor de protecție.

U.T.R. 3e Siliștea - L₁, A, ID

Zone funcționale

- L₁ – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
A – Zonă unități Agricole
ID – Zonă unități industriale și depozite

Funcțiunea dominantă - Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

- Pentru construcțiile noi se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M);
- Clădirile noi vor trebui să se integreze coerent în arhitectura generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă;
- P.O.T. - ul maxim va fi de 30%.
- C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
 - 1,2 mp adc/mp teren pentru (S)+P+2E+(M);
 - 0,9 mp adc/mp teren pentru (S)+P+1E+(M);
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru (S)+P+(M).
- Se permite amplasarea unitatilor agricole, a unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3e – Siliștea.
- Pentru zona unități agricole și pentru zona unități industriale și depozitare, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- În zona de protecție sanitară a cimitirului - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, conform art. 11 din Ordinul 119 din 2014, se institue zona de protectie sanitara de 50 m in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie.

U.T.R. 3f Siliștea - ID, A, C

Zone funcționale

- ID – Zonă unități industriale și depozite
A – Zonă unități agricole
C – Zonă căi comunicații (străzi)

Funcțiunea dominantă - Zonă Unități industriale si depozite

- Pentru zona unități agricole și pentru zona unități industriale și depozitare, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată
- Se interzice amplasarea unei zone pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Construcția obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
 - Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

U.T.R. 3g Siliștea – A, TE

Zone funcționale

- A – Zonă unități agricole
TE – Zonă pentru echipare tehnico-edilitară

Funcțiunea dominantă - Zonă Unități agricole

- Pentru zona unități agricole procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, autorizându-se construcții cu o diferență de cel mult un nivel față de construcția alăturată
- Se permite amplasarea unităților industriale și a depozitelor în cadrul U.T.R. 3g – Siliștea.
- Construcția de locuințe și obiective este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor:
- (DJ)- Traversarea intravilanului de drumuri județene - minimum 12 m din ax de o parte și de alta a drumului (Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului (m));
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.

Întocmit,
Geograf,
Costinel Idriceanu

Șef proiect,
Arh. Eugen Alexandru Micșa