S.C. SIMPROIECT S.R.L
TULCEA Str. Pacii, nr. 7, bl. P21, sc. A, ap. 5
N.I. J36/1052/1994 C.F. RO 6595609
TEL/FAX: 0240/510101, Mobil: 0744557670
E-mail: simproiect_sa@yahoo.com

PR. NR. 842/2016
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA TOPOLOG, JUDEȚUL TULCEA
vol. 3 si 4 ex. 1 – piese scrise
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
loc. TOPOLOG, FĂGĂRAȘU NOU,
2020 (rev.2025)

COLECTIV ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: s.c. SIMPROIECT s.r.l. Tulcea

director proiect	arh. Gabriela Simon
administrator	arh. Alexandru Simon
proiectanți	ing. Magdalena Popa
	des. Mugurel Munteanu

PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE EDILITARE:

proiectant	ing. Caita Cristian

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

1. Studiu topografic
elaborator /PFA ing. ILIE BOGDAN

2. Studiu geotehnic
elaborator /s.c. Geotehnic s.r.l. Tulcea

3. Studiu istoric și arheologic
elaborator ICEM TULCEA

4. Studiu istoric general
elaborator s.c. DOCT. s.r.l.

5. Studiu socio-economic pentru Actualizarea PUG
Elaborator Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă ”URBAN-INCERC” Sucursala URBANPROIECT, București

6. Studiu de circulație
elaborator ing. Căiță Cristian

7.Analiza factorilor interesati,anchete sociale
elaborator Geograf.dr.Violeta PUȘCAȘU

8.Studiu privind impactul schimbărilor climatice
elaborator Geograf.dr.Violeta PUȘCAȘU

9. Studiu privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice
elaborator Geograf.dr.Violeta PUȘCAȘU

10.Studiu privind tipurile de proprietate
elaborator arh.Alexandru SIMON

11.Studiu privind infrastructura tehnico-edilitara
elaborator ONI PROIECT SRL
Ing. Cristian CĂIȚĂ

12. Studiu privind evolutia activitatilor economice
elaborator urb.Mariana UGLEA

CUPRINS

Contents

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 1
CAP. I. PRINCIPII GENERALE 8
Art. 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 9
Art. 2. CONDIȚII DE APLICARE 10
CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII 11
REGLEMENTĂRI TRANZITORII, DEROGĂRI 11
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 12
Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 12
SECȚIUNEA 1. 12
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 12
Prevederi generale 12
Art. 3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN 12
Art. 4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN 13
Art. 5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE 13
Art. 6. RESURSELE SUBSOLULUI 14
Art. 7. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE 14
Art. 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE 15
Art. 9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE 17
SECȚIUNEA 2. 26
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 26
Art. 10. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE 26
Art. 11. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL 27
Art. 12. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE 40
Art. 13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE 40
Art. 14. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMAREA VOLUMETRICĂ 41
Art. 16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ 42
Cap. III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 43
SECȚIUNEA 1. 43
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 43
Art. 17. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 43
Art. 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE 43
Art. 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE ȘI CURSURI DE APĂ 44

Art. 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTAREA COMPANIEI CĂI FERATE ”C.F.R”-SA 44
Art. 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI 44
Art. 22. RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT 44
Art. 23. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 44
Art. 24. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 45
SECȚIUNEA 2. 45
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 45
Art. 25. ACCESE CAROSABILE 45
Art. 26. ACCESE PIETONALE 46
SECȚIUNEA 3. 46
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 46
Art. 27. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE, SALUBRIZARE 46
Art. 28. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE 47
Art. 29. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE 47
SECȚIUNEA 4. 48
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor 48
Art. 30. PARCELAREA 48
Art. 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 49
Art. 32. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR (conf.”GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN”-2016)50
SECȚIUNEA 5. 52
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri. 52
Art. 33. PARCAJE 52
Art. 34. SPAȚII VERZI 52
Art. 35. ÎMPREJMUIRI 53
CAP. IV. DISPOZIȚII FINALE 53
Art. 36. AUTORIZAREA DIRECTĂ 53
Art. 37. DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII 53
Art. 38. ORGANELE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE 53
Art. 39. LITIGIILE 53
Art. 40. ANEXELE REGULAMENTULUI 54
CAP. V. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 54
1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 54
1.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN 54
C - ZONA CENTRALĂ 54

M - ZONA MIXTĂ 54
L - ZONA DE LOCUINȚE 54
IS - ZONA INSTITUȚII, SERVICII 54
I-D-A - ZONA DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE 54
ISA - SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, PISCICULTURĂ (exclus zootehnie) 55
V - ZONA SPAȚIILOR VERZI 55
Cc - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE 55
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ 55
TE - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE 55
1.2. ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN 55
TC - zona căi de comunicație 55
Vex - Zona spațiilor verzi: 55
V1ex - Vegetație de aliniament în extravilan 55
V2ex - Perdele de protecție 55
V3ex - Păduri 55
TA - zona terenuri agricole 55
SA - zona situri arheologice 55
RS - zone cu resurse ale subsolului 56
TR-TA - zona terenuri cu riscuri naturale 56
TG - zona terenuri gospodărie comunală 56
PA - zona parcuri eoliene 56
ZP - zone de protecție sanitară 56
TDS – terenuri cu destinație specială 56
CAP. VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN 56
6.1. LOCALITATEA TOPOLOG - unități teritoriale de referință 56
6.1.1.UTR.1 – ZONA CENTRALĂ – FUCȚIUNI MULTIPLE 56
6.1.2.UTR.2 – ZONA SUD-VEST 56
6.1.3.UTR.3 – ZONA NORD-VEST, rezidențială 56
6.1.4.UTR.4 – ZONA ESTICĂ, exclusiv rezistențială 56
6.1.5.UTR.5 – ZONA SUD-ESTICĂ 56
6.1.6.UTR.6 – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE , CULTE 56
6.1.7.UTR.7 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ 56
6.2. LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU -unități teritoriale de referință 56
6.2.1.UTR.1 – LOCALITATEA – FUNCȚIUNI MULTIPLE 56
6.2.2.UTR.2 – ZONA ECONOMICĂ 56
6.2.3.UTR.3 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ 56

6.3. LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ -unități teritoriale de referință 56
6.3.1.UTR.1 – LOCALITATEA VEST – FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE 56
6.3.2.UTR.2 - LOCALITATEA SUD – FUNCȚIUNI ECONOMICE 56
6.3.3.UTR.3 - TRUPURI IZOLATE, FUNCȚIUNI DIVERSE 56
6.4. LOCALITATEA CERBU -unități teritoriale de referință 56
6.4.1.UTR.1 - LOCALITATEA 56
6.4.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 56
6.5. LOCALITATEA CALFA -unități teritoriale de referință 57
6.5.1.UTR.1 - LOCALITATEA 57
6.5.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 57
6.6. LOCALITATEA LUMINIȚA -unități teritoriale de referință 57
6.6.1.UTR.1 - LOCALITATEA 57
6.6.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 57
6.7. LOCALITATEA MĂGURELE -unități teritoriale de referință 57
6.7.1.UTR.1 - LOCALITATEA 57
6.7.2.UTR.2 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 57
CAP. VII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN 57
LOCALITATEA TOPOLOG 59
UTR. 1 – ZONA CENTRALĂ - FUNCȚIUNI MULTIPLE 59
UTR. 2 – ZONA SUD-VEST 96
UTR. 3 – ZONA NORD-VEST, rezidențială 140
UTR. 4 – ZONA ESTICĂ, exclusiv rezidențială 174
UTR. 5 – ZONA SUD-ESTICĂ 194
UTR. 6 – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE, CULTE 220
UTR. 7 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ 233
LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU 243
UTR. 1 – LOCALITATEA - FUNCȚIUNI MULTIPLE 243
UTR. 2 - ZONA ECONOMICĂ 281
UTR. 3 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ 294
LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ 303
UTR. 1 - LOCALITATEA VEST – FUNCȚIUNI REZIDENTIALE 303
UTR. 2 - LOCALITATEA SUD – FUNCȚIUNI ECONOMICE 336
UTR. 3 - TRUPURI IZOLATE, FUNCȚIUNI DIVERSE 354
LOCALITATEA CERBU 366
UTR. 1 - LOCALITATEA 366
UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 403

LOCALITATEA CALFA 409
UTR. 1 - LOCALITATEA 409
UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 444
LOCALITATEA LUMINIȚA 452
UTR. 1 - LOCALITATEA 452
UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 489
LOCALITATEA MĂGURELE 500
UTR. 1 - LOCALITATEA 500
UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ 543
ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN 551
ANEXA 1 565
ANEXA 2 576
ANEXA 3 576

CAP. I. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaborează în baza Legii nr. 350/2001, a Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism.

1. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; modificat prin OUG. 7/2011. legea 190/2013
2. H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
3. Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I - Căi de comunicaţie;
4. Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - Secţiunea II - Apă;
5. Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secţiunea III - Zone protejate;
6. Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secţiunea IV- Reţeaua de localităţi;
7. Legea 575/2001 privind aprobarea PATN - Secţiunea V- Zone de riscuri naturale;
8. Ordinul MLPAT 21/N/2000 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
9. H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
10. H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren și inundaţii;
11. Hotărâre nr. 1284 din 24 octombrie 2007 - privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
12. Ord nr. 562/2023, pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin ord. 119/2014.
13. H.G.R. 930/2005 privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă;
14. Legea nr. 26/1996 - Codul silvic
15. Legea nr. 107/1996 - legea apelor
16. Ordin 2 din 4 ian. 2006 - pt. aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasare.
17. Hărți de risc natural la seism și alunecări de teren, jud. Tulcea elaborat de Search Corporation, beneficiar - Consiliul Județean Tulcea, în anul 2011
18. Studiul istorico-arheologic
19. Studiul geologico-geotehnic
20. Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/ 1997, privind regimul drumurilor
21. Ordin nr. 233/26 febr. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
22. Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, al ministrului

apărării naţionale, al ministrului de interne şi al directorului Serviciului Român de Informaţi nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995

23. Ordin nr. 2212/21.02.2018, pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

24. Ghidul privind elaborarea și aplicarea Regulamentelor locale de urbanism, regulamentare tehnică aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

25. Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului, ca parte integrată a planurilor de amenajare a teritoriului și a planurilor de urbanism, reglementare tehnică: G.M. 008-2000, inconformitate cu Ordinul Comun: Nr. 214/RT/1999 al M.A.P.P.M. și nr 16/NN/1999 al MLPAT.

26. Normative energetice (Normativul pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice NTE007/08/00, NTE003/04/00 - Normativ pentru construcția LEA cu tensiuni peste 1000v »-ETC.

27. Legea 123/2012 - Legea energiei electrice și gazelor naturale

28. Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr.67/15.04.2020,ord.ANRE nr.225/0912.2021 si ord.ANRE nr.106/3.12.2023.

29. Ordinul ANRE 25/2016 ”Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea”, cu completările și modificările ulterioare

30. ”GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN” - 2016

31. Codul aerian, RACR - ZSAC ed. 1/2015, cu modificările și completările ulterioare

32. Codul aerian al României - Legea nr. 21/2020.

Art. 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism, aferent planului General de Urbanism al comunei TOPOLOG, a fost elaborat având la bază cu legislația specifică în vigoare precum și regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicată la 27.11.2002.

1. Regulamentul local de urbanism constituie un ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având scopul de a realiza aplicarea principiilor directoare de urbanism, a conduce la dezvoltarea complexă, a localității, în acord cu potențialul economic al localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
2. Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General TOPOLOG cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor urbanistice configurarea plantațiilor.
3. Autoritățile publice locale vor aplica dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității.

4. **Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului**.

Art. 2. CONDIȚII DE APLICARE

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilește reguli obligatorii aplicabile în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent sau a Planurilor urbanistice de detaliu, atunci când este cazul.
4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lânga prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, ori condiții speciale de utilizare a terenurilor sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special).
5. **Autorizațiile de construire se vor emite direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament.**
6. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală **competentă a unui plan urbanistic zonal;**

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finantat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate. (Conf. Art. 32. Alin (1), lit b) și c) din Legea nr. 350/2001)

- prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul deocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism

7. Potrivit prevederilor art. 46, alin 5 și 6 din Legea nr. 350/2001, zonele construite protejate de interes local, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora sunt ***„zone identificate pentru care se instituie reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări.”***

8. Prevederile prezentului regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ-Tulcea) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

REGLEMENTĂRI TRANZITORII, DEROGĂRI

1. După aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ,decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a planului Urbanistic General.
2. Autorizațiile aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va soluționa o astfel de cerere în fucție de existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
3. Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament, toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicablitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizației de construire.
4. Conform legislației în vigoare **documentația de urbanism poate fi inițiată** pentru a fi admise derogări de la prezentul regulament de urbanism, **doar în baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii**, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Analiza teritoriului, evidențiază că acesta are rareori un țesut cu caracter omogen, rezultat din existența unei singure funcțiuni.

Țesutul urban specializat, poate prezenta configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce determină la rațiuni operaționale a teritoriului în zone și subzone funcționale.

În urma acestei analize, se precizează funcțiunile dominante, complementare acestora (deci, compatibile) disfuncțiunile și incompatibilitățile și necesitățile de delimitare a unor zone funcționale care prezintă configurații distincte:

a) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
   1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
   2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
   3. înălțimea maximă admisă.

b) Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 1.
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Prevederi generale

1. Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele cu un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele afectate de utilități publice zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.
2. Pentru zonele specificate anterior și pentru terenurile cu un regim special imprimat de natura lor, (zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului), la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor urbanistice în ansamblul lor.
3. Pentru zonele specificate anterior (zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, îmbunătățiri funciare, lucrări hidroameliorative), prin certificatul de urbanism, se va solicita consultarea titularilor rețelelor existente (ANIF, etc.) care vor emite un acord sau aviz.

Art. 3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Art. 4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

1. Planul urbanistic general stabilește intravilanul propus al comunei**. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale** aprobate și condiționate de (viabilizarea) asigurarea realizării prealabile a infrastructurii (platforme, drumuri), asigurarea accesului la rețele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
1. Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

2. **Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, initiat, finantat și aprobat conform prevederilor legale, pe toată suprafața teritoriului.**
3. În cazul loturilor existente, cu lungimi apreciabile se condiționează o adâncime maximă de implantare a construcțiilor de locuințe și dotări, de 35,00m. Când loturile beneficiază de dublă orientare, în urma lucrărilor de divizare a terenurilor, se pot autoriza construcții și pe latura opusă, accesibilă dintr-o cale de acces, tot pe o adâncime de max. 35,0m. Realizarea anexelor gospodărești se impune a se realiza în adâncimea lotului inițial (în zona centrală pe direcția longitudinală), la distanțe legale față de vecinătăți.

Art. 5. SUPRAFEŢE ÎMPĂDURITE

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului apelor şi protecţiei mediului şi al ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor.

Art. 6. RESURSELE SUBSOLULUI

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

Art. 7. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

- **Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă, conform HG 930/2005 astfel:**

- Raza de 10m din centrul forajului, pentru puțuri forate de mare adâncime;
- Distanța de 20m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru rezervoare;
- Distanța de 20m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de tratare;
- Distanța de 10m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de pompare;
- Distanța de 10m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă;
- Conducte aducțiune apă – 10,00m din ax și 30,0m față de orice sursă de poluare;
- Zona protecție sursa de apă – 100,00m amonte de priză; 25m în aval, lateral de priză;
- Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului, singurul în masură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.
- **Administrația locală va avertiza, în scris, proprietarii terenurilor pe care se află zonele de protecție sanitară a surselor de apă (forajele localităților) asupra restricțiilor de utilizare a acestora conform HG. 930/2005.**

Art. 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul urbanistic general se instituie următoarele zone naturale protejate, marcate ca atare pe planșa Încadrare în teritoriu și cuprinse în unități teritoriale de referință proprii.

8.1. Zone cu valoare peisagistică (Identificarea spaţiilor şi perspectivelor valoroase – problemele de peisaj)

„Peisajul este o porţiune de teritoriu prezentă ca atare în percepţia locuitorilor, al cărei caracter rezultă din acţiunea şi interacţiunea factorilor naturali şi umani.”

În ceea ce priveste zonele propuse pentru refacere peisagistică aceastea se referă la terenurile neproductive, reprezentată de terenuri inundabile, sau ocupate cu deșeuri.

Acestea vor trebui recuperate prin crearea de peisaje forestiere, prin revenirea la peisajul inițial, sau prin amenajări de agrement.

Întinsa pădure ce mărginește comuna, spre nord, contribuie la peisajul satelor Topolog, Sâmbăta Nouă, Cerbu.

Între Topolog și Luminița, peisajul a fost recent transformat prin apariția unui parc de eoliene, care susține economic comuna și care au modificat imaginea generală.

Satele comunei Topolog, au şansa desfăşurării într-un peisaj foarte valoros şi atrăgător.

Diversitatea imaginilor, fascinează; Singura apariţie invazivă asupra liniilor calme ale peisajului o constituie siluetele eolienelor ce au cuprins o parte a teritoriului,de nord-vest.

În vederea asigurării unui mediu echilibrat și stabil, se propun o serie de obiective și măsuri necesare pentru rezolvarea problemelor de mediu și aspectelor negative pe care acestea le generează.

În vederea protejării elementelor valoroase de peisaj şi cadru natural, menţionate în SIG, se interzice agresarea acestora cu construcţii fără valoare, sau degradarea fondului construit existent, care constituie riscuri de alterare a peisajului local.

Din punct de vedere al peisajului, se va proteja structura satului și se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile.

Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia va fi admisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public.

Se impune valorificarea și apărarea peisajului rural al așezării, prin punctele de percepție panoramică ale peisajului, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu.

Se vor evita inserțiile de orice tip: construcții, vegetație, împrejmuiri , care ar putea altera sau obtura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

Pentru diminuarea disfuncţionalităţilor sunt necesare acţiuni prioritare:

- Crearea unui sistem de spaţii verzi coerent şi continuu;
- Amenajarea spaţiilor verzi existente corespunzător nevoilor funcţionale şi estetice;
- Crearea de aliniamente compacte (ca ritmicitate şi specie) pe toate străzile care permit;
- Amenajarea spaţiilor și realizarea unei amenajări peisagere de calitate superioară;
- Amenajarea peisageră să se realizere numai pe baza unor proiecte realizate de specialişti în domeniu;

8.2. Zone naturale protejate

Intervenţii în zonele protejate natural "Natura 2000"

Comuna Topolog este nominalizată pe lista ariilor de protecție specială avifaunistică

ZONE PROTEJATE NATURA 2000

- **ROSPA0040 - DunăreaVeche - Brațul Măcin** – suprafața ocupată din UAT Topolog 752,433ha, cu un procent de 4,00%; 4,0% din suprafața totală a sitului 19.011,8ha;
- **ROSPA0091 - Pădurea Babadag** - suprafața ocupată din UAT Topolog2313,73ha, cu un procent de 10,4%; 3,06% din suprafața totală a sitului 57.912,0ha;
- **ROSPA0100 - Stepa Casimcea** - suprafața ocupată din UAT Topolog2.313,735ha, cu un procent de 13%; 10,41% din suprafața totală a sitului 21.954,8ha;

Comuna Topolog figurează în anexa, privind declararea siturilor de importanță comunitară:

- **ROSCI0201 - Podișul Nord Dobrogean** - suprafața ocupată din UAT Topolog 4.436,788ha, cu un procent de 24,01%; 5,23% din suprafața totală a sitului84.875,0ha;

REZERVAȚII NATURALE

- **IV.68. - Rezervația Naturală Măgurele** - suprafața ocupată din UAT Topolog 292,0ha, cu un procent de 1,58%; 100% din suprafața totală a sitului 292,0ha.

Aceste arii naturale protejate provizorii, sunt materializate în planurile anexe ale Planului Urbanistic General - comuna TOPOLOG, jud. Tulcea.

Administrațiile publice locale trebuie să încadreze aceste arii naturale protejate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cod	Denumire	Suprafața totala sit	Suprafața sit din UAT	Procent din UAT	Procent din total sit
ROSPA0040	Dunarea Veche - Bratul Macin	19.011,8,000	752,433	4,00%	4,01%
ROSPA0091	Pădurea Babadag	57.912,000	1788,710	10,00%	3,06%
ROSPA0100	Stepa Casimcea	21.954,800	2313,736	13,00%	10,41%
ROSCI0201	Podișul Nord Dobrogean	84875,000	4436,788	24,01%	5,23%
IV.68.	Rezervaţie naturală Măgurele	292,000	292,000	1,58%	100,00%

2. Conform art. 2 alin. 1, 2, 3 din H.G. 1284, pag. 1:

(1) Pentru toate planurile, programele și proiectele care urmează să se desfășoare în ariile de protecție specială avifaunistică, precum și în vecinătatea acestora se aplică prevederile legale referitoare la procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

(2) În situațiile prevăzute la alin. (1), raportul de mediu, respectiv raportul de

evaluare a impactului asupra mediului trebuie să evidențieze toate speciile de păsări de interes comunitar din situl respectiv și să propună măsuri de reducere a impactului planului, programului și/sau proiectului asupra acestora, măsuri de conservare și/sau măsuri compensatorii, după caz.

(3) Managementul ariilor de protecție specială avifaunistică constituite pe terenuri forestiere se stabilește cu avizul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

Toate ariile naturale protejate ROSCI sau ROSPA din zona TOPOLOG vor avea un plan de management.

Custozii siturilor NATURA 2000 au obligaţia elaborării Planurilor de management pentru aceste situri. Planurile de management pentru siturile NATURA 2000, în momentul în care vor fi elaborate, va trebui să fie luate în considerare în cadrul Planurilor de amenajare a teritorului şi de urbanism

Ca şi în cazul parcurilor naţionale, ***se realizează o zonare internă prin care se indică activităţile ce sunt premise****. Restricţiile, când sunt necesare, se impun în funcţie de valorile de biodiversitate şi culturale.*

În aceste arii protejate se recomandă ca toate activităţile economice să se desfăşoare cu o atenţie deosebită la valorile pentru care sau fost declarate. Ele trebuie să se constituie în adevărate modele de dezvoltare durabilă, având la bază principiile conservării naturii.

- Pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra biodiversității se propun măsurile:

- Interzisă alimentarea cu carburanți în cadrul fronturilor de lucru;
- Echipamentele hidraulice ce vor acționa în vecinătatea cursurilor de apă vor folosi lichide hidraulice netoxice şi biodegradabile;
- Pentru a preveni contaminarea cu hidrocarburi, în cazul zonelor sensibile va fi amplasat un pat de nisip, iar lucrătorii vor fi instruiți pentru a efectua decontaminarea. Nisipul va fi colectat într-un recipient metalic şi valorificat în centre specializate;
- Spațiile afectate temporar de lucrări vor fi acoperite cu pământul vegetal decopertat inițial, astfel încât să se păstreze proprietățile inițiale ale solului vegetal.

Art. 9. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

A. Zone cu valori de patrimoniu cultural

Marea bogăție, din punct de vedere al patrimoniului, în comuna Topolog, o reprezintă siturile arheologice. Istoria extrem de frământată a acestor locuri nu a lăsat loc unor construcții importante și nici așezărilor propriu-zise, să reziste în timp, pentru a fi mărturii fizice ale istoriei locului.

Singure valorile arheologice, îngropate în pământul acestor locuri, au putut ajunge până la noi, fiind acum, după multe etape de cercetare, o importantă sursă de informații despre epocile mai vechi, cu o oarecare stabilitate și prosperitate, în care s-a putut construi suficient de trainic, pentru ca timpul să nu șteargă complet urmele acelor civilizații.

Cele nouă poziții ocupate de patrimoniul arheologic al comunei Topolog în Lista Monumentelor Istorice 2015 și cele 10 poziții din repertoriul Arheologic Național, au fost bogat completate de cele două studii recente ale specialiștilor de la ICEM Tulcea, realizate pentru fundamentarea a două ediții ale planului Urbanistic General al comunei, respectiv în 1999 și 2019. Astfel, au fost identificate și marcate pe planuri (în coordonate stereo 70) peste 500 de puncte de interes arheologic, a căror cercetare ulterioară va putea duce la creșterea substanțială a siturilor protejate de pe teritoriul comunei.

Concluziile Studiului arheologic realizat de specialiștii ICEM Tulcea:

1.Pe ansamblul UAT Comuna Topolog și în zona din imediata apropiere a acesteia au fost înregistrate 580 puncte de interes arheologic. În prezentul studiu au fost luate în considerare și situri aflate pe suprafața UAT Comuna Dorobanțu, UAT Comuna Casimcea și UAT Comuna Stejaru. Această decizie a fost motivată de următoarele aspecte:

a. zona lor de protecție cuprinde și suprafețe din UAT Comuna Topolog;

b. chiar dacă nu sunt îndeplinite condițiile de la punctul a., există posibilitatea ca siturile să se regăsească în ansambluri arheologice ale căror coordonate ar putea fi modificate în cadrul cercetărilor viitoare. Precizăm că am considerat sit arheologic orice descoperire arheologică realizată pe suprafața comunei Topolog și a zonelor învecinate, indiferent de modul în care aceasta a fost înregistrată;

2.siturile identificate pe teren au fost delimitate conform standardelor stabilite de legislația în vigoare;

3.actualul raport include o localizare corectă a siturilor, ca urmare a folosirii unui echipament corespunzător de înregistrare și prelucrare a datelor;

4.siturile sunt dispuse uniform pe suprafața comunei. Remarcăm numărul foarte mare de complexe tumulare, multe dintre acestea grupate în necropole (atribuite de regulă epocii elenistice și epocii romane) ce ocupă suprafețe considerabile. De asemenea, au fost înregistrate numeroase așezări, cele mai multe localizate pe platouri aflate în preajma cursurilor de apă;

5. siturile nu sunt semnalizate corespunzător, fapt ce implică dificultăţi de identificare pentru cei interesați şi favorizează distrugerea rapidă a stratului cultural;

6.analiza datelor avute în final la dispoziție indică prezența unor situri a căror încadrare se înscrie din Neolitic până în epoca modernă;

7.starea de conservare a siturilor arheologice este foarte proastă, cele mai multe fiind afectate pe o bună parte din suprafața lor. Se poate afirma că factorul natural a afectat într-o mai mică măsură siturile arheologice. Cele mai multe distrugeri sunt rezultatul lucrărilor agricole. Dacă acestea vor continua în ritmul actual, cele mai multe din complexele tumulare vor fi distruse în aproximativ 10 ani. Nu pot fi ignorate însă nici intervențiile cu caracter edilitar realizate în ultimii ani în special în localitatea Topolog;

9.1. Intervenţiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata în 2006:

Satele comunei Topolog au 9 poziții în Lista Monumentelor Istorice 2015, toate referitoare la situri arheologice, astfel:

80. **TL-I-s-B-05753 – Așezare – epoca bronzului** – sat Calfa, com. Topolog, parțial intravilan, sect. N și extravilan spre N și NE.

154. **TL-I-s-B-05787 – Așezare – epoca romană sec. I-III p. Chr. –** sat Făgărașul Nou, com. Topolg, intravilan, sect. Central vestic
200. **TL-I-s-B-05810 – Situl arheologic de la Luminița –** parțial intravilan și extravilan, la limita de Sud a satului Luminița, com. Topolog
201. **TL-I-s-B-05810.01 – Așezare epoca medievală timpurie, sec. IX-X**
202. **TL-I-s-B-05810.02 – Villa rustica – epoca romană, sec. IV-VII p.Chr**
398. **TL-I-s-B-05923 – Așezare getică – epoca romană, cultura dacică,** sat Sâmbăta Nouă, com. Topolog, la 200m S de localitate
424. **TL-I-s-B-05938 - Villa rustica – epoca romană** – sat Topolog, com. Topolog, extravilan, la marginea de NV a satului
425. **TL-I-s-B-05939 - Villa rustica – epoca romană, sec. II-III p.Chr. –** sat Topolog, com. Topolog, la 300m S de satul Topolog
426. **TL-I-s-B-05940 – Tumuli -** sat Topolog, com. Topolog, la 300m S de satul Topolog

9.2.Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000:

Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt reprezentate în urma studiilor de specialitate, pe planșele de Reglementări urbanistice, conform STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC.

9.3.Condiționări pentru PUG şi RLU

Institutul de Cercetări Eco-Muzeale Tulcea recomandă includerea următoarelor condiții în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG referitoare la monumente istorice, situri arheologice şi alte zone protejate, preluate în RLU, ca și condiționări:

I. Prevederi RLU pentru suprafeţele/perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor:

Funcţiuni admise

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

Funcţiuni interzise

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele, etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parţială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancţionează conform legii penale;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Condiţionări la autorizare

a) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investiţiilor, potrivit dispoziţiilor legale.

II. Prevederi RLU pentru zonele de protecţie ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor:

Funcţiuni admise: toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Funcţiuni interzise: toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Condiţionări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunţarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desfiinţare constituie infracţiune şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii.

Delimitarea siturilor arheologice cu zonele de protecție, în coordonate Stereo 1970, se regăsește în: **STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC - com. TOPOLOG. elaborator ICEM TULCEA, 2019, revizuit 2021**

9.4.Condiționări pentru R.L.U. pentru zonele cu valoare arhitecturală și ambientală, tradițională. (conf. SIG)

Casele tradiţionale descrise în SIG, se păstrează doar izolat, fără a crea grupări compacte semnificative și posibil de protejat ca ansambluri rurale, iar casele ce au valoare arhitecturală sau ambientală sunt păstrate diferit: unele bine conservate, altele abandonate și degradate. Dar ele conferă un specific local și o atmosferă ce merită păstrate. Pe planșele 3.1

– 3.7 (SIG) aceste construcții au fost cartate pentru a putea fi în atenția autorităților locale, atât pentru conservare și restaurare, cât și pentru a servi de model construcțiilor noi.

Având în vedere că, pentru satele comunei Topolog nu există monumente istorice clasate și nici nu au fost identificate clădiri sau ansambluri de clădiri care să suscite interes în vederea clasării, nu au fost definite zone de protecție sau zone protejate pentru acest tip de patrimoniu.

- **Toate casele și gospodăriile marcate în planșele 3.1 la 3.7, (SIG) și A3 din PUG, ca având arhitectură tradițională sau valoare arhitecturală și ambientală, vor fi propuse pentru protejare ca monumente de importanță locală, prin asumare de către Consiliul local, a protejării lor.** Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.C. Tulcea, în baza unui releveu și a unui proiect de specialitate.
- În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Tulcea.
- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Tulcea
- ***LISTA CLĂDIRI CU ARHITECTURĂ TRADIȚIONALĂ / VALOARE AMBIENTALĂ***

  TOPOLOG

  UTR 1

  1.Biserica ”Sfinții Constantin și Elena”;
  2.Casă cu valoare ambientală;
  3.Casă cu valoare arhitecturală;
  4.Casă cu valoare ambientală;
  8.Monumentul Eroilor.

  UTR 2

  5.Casă cu valoare ambientală;
  6.Casă cu valoare ambientală;
  7.Biserica Sf. Dumitru.

  SÂMBĂTA NOUĂ

  UTR 1

  2.Casă cu valoare arhitecturală, str. 1Mai, nr. 89;
  3.Casă cu valoare ambientală, str. 1Mai;
  4.Casă cu valoare arhitecturală, str. 1Mai, nr. 91;
  5.Biserica ”Sf. Mare Mucenic Gheorghe”;
  6.Casă cu valoare ambientală;
  7.Casă cu valoare ambientală.

  UTR 2

  1.Casă cu valoare ambientală, str. 1Mai.

  CERBU

  UTR 1

  1.Biserica ”Sfânta Cuvioasă Parascheva”.

CALFA
UTR 1
1.Biserica ”Adormirea Maicii Domnului”.
2.Casă cu valoare ambientală;
3.Cruce de lemn.
FĂGĂRAȘU NOU
UTR 1
1.Biserica ”Sf. Dumitru”.
2.Casă cu valoare ambientală, str. Ardealului, nr. 22;
3.Casă cu valoare ambientală, str. Trandafirilor;
4.Casă cu valoare arhitecturală, str. Liliacului, nr. 3;
5.Casă cu valoare ambientală, str. Trandafirilor.
LUMINIȚA
UTR 1
1.Biserica ”Sf. Dumitru”;
2.Casă cu valoare arhitecturală, nr. 26.
MĂGURELE
UTR 1
1.Casă cu valoare arhitecturală, DS565;
2.Casă cu valoare arhitecturală, DS565.
3.Fântână, DS565;
4.Casă cu valoare arhitecturală, DS565;
5.Casă cu valoare ambientală, DS565;
6. Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, str. Colinelor;
7.Casă cu valoare ambientală, str. Colinelor;
8.Casă cu valoare ambientală, str. Colinelor.

a. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:
- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;

- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se interzic rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se impune păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

➢ ***Se impune, și în cazul acestor clădiri, integrarea prevederilor cuprinse*** *în "GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ŞI MUNȚII MĂCIN"-2016*

b. Reguli cu privire la elementele constructive

Forma şi volumetria

În cazul construcțiilor existente, extinderile lipite de acestea nu le vor domina și vor păstra caracteristicile specifice locului. Se va urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporțiilor, neexcluzând o abordare de secolul al XXI-lea, folosind materiale ecodurabile.

Se va realiza în prealabil un studiu volumetric al clădirii existente, incluzând fotografii ale acesteia și în context local, intervenţiile vor respecta scara şi conformarea acoperişului existent.

În cazul înlocuirii totale a structurii, se va efectua în prealabil releveul acoperișului existent și nu se vor modifica dimensiuni precum: panta acoperișului, lățimea streșinii.

Decoraţiile se vor prelua nealterate (dacă este cazul). Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot. Se recomandă să existe o diferență de minim 30cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora.

Nu se admite sub nicio formă ca anexele din continuarea clădirii principale să fie extinse peste nivelul coamei acesteia din urmă.

Acoperișul

În cazul intervenţiilor asupra construcţiilor existente, acolo unde şarpanta se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale.

Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare din lemn de aceeaşi esenţă, pentru a nu interveni şi a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii.

Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn şi/sau metal pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu. Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privinţa calităţii de ansamblu a obiectului şi a utilizării optime a acestuia.

Intervenţiile vor respecta scara şi conformarea acoperişului.

Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare şi biocidare cu materiale care nu afectează structura şi culoarea lemnului şi care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri şi soluţii naturale.

Învelitoarea

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate (țiglă ceramică trasă, olană, stuf), cu păstrarea streșinilor (specifică materialelor).

În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, la construcțiile existente cu gabarit mare monovolum se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Se vor folosi materiale şi tehnologii locale sau care pornesc/derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinaţiei construcţiei.

Materialele de termoizolare/hidroizolare pentru învelitoare vor fi compatibile cu cele din care aceasta este realizată.

Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale şi soluţii de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prin aceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim tilizării/locuirii (se va avea o grijă sporită la detaliile constructive din jurul coşurilor de fum, lucarnelor, intersecţiei cu foişoarele, etc.).

Nu este recomandată combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri de învelitori, cu excepția acoperișului vegetal.

Se va reflosi tigla veche, dacă se prezintă în stare bună, chiar dacă necesită ceva mai mult timp și grijă desfacerea, verificarea, sortarea și curățarea fiecărei piese.

Pereții

La intervenția pe construcție existentă, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va solicita soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți, etc.).

Stâlpii, ca elemente structurale vizibile (constituind prispe, verande, marchize, portice), vor fi din lemn, piatră sau cărămidă, după caz, iar dispunerea lor va păstra proporțiile tradiționale.

Se permit arcele, acolo unde sunt specifice local și numai cu dimensiuni, forme și proporții conforme.

Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, ancadramentele, bosajele, etc.

Ca principiu general, trebuie găsite soluţii compatibile cu materialele existente, care să nu influenţeze negativ structura şi comportamentul acestora în exploatare, concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

Atât pentru finisajele exterioare, cât şi pentru finisajele interioare se vor folosi vopsele care să nu împiedice transferul de vapori. Se recomandă folosirea vopselurilor pe bază de var, silicaţi, etc.

Tâmplărie

Tâmplăria originală, dacă este în stare bună, se va recondiționa. Pentru completări sau pentru înlocuirea pieselor deteriorate se va prefera tot lemnul, masiv sau stratificat.

Ca tratament se vor aplica uleiul de in, ceara sau vopseaua naturală. În realizarea acestora, se vor respecta tehnicile constructive tradiţionale şi se vor angrena, pe cât posibil, meşterii comunităților din zonă.

Tâmplăria din PVC sau cea metalică se va înlocui cu tâmplărie din lemn masiv sau stratificat.

Pentru sporirea confortului de izolare termică, se permite, acolo unde fereastra este simplă ca alcătuire și vitraj, să se dubleze cu o a doua, cu vitraj termoizolant în două sau trei foi, astfel încât intervenția să nu se observe din exterior.

Golurile ferestrelor se vor menține, pe cât posibil, nemodificate, dacă sunt originale, sau se vor reface la forma inițială dacă au suferit modificări.

Culorile

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative, după caz, se pot vopsi în diferite nuanțe opace, specifice localității, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.

Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

Fațade

Soclul: se va marca volumetric sau prin finisaje şi va păstra sau va remodela existentul conform specificului local. Cromatica va respecta specificul aşezării.

Zidăria de piatră poate fi aparentă, cu rosturile umplute cu mortar de var, sau tencuită cu mortar pe bază de nisip și var alb, pastă, pentru a permite evaporarea apei infiltrate prin zidărie.

faţadă

Se vor păstra şi se vor valorifica decoraţiile tradiţionale existente la nivelul prispei, stâlpilor, streșinii, paziei, frontonului, al capetelor de grinzi, dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local.

Dacă au existat sau sunt deteriorate, se pot reface întocmai. Ancadramente la ferestre și uși se acceptă doar dacă sunt specifice localității. Extinderile se vor încadra în specificul local și prin decorații.

materialele pentru finisaje

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se recomandă repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleași materiale folosite inițial, sau cu atenție la compatibilitatea lor.

Culorile

Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanţelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori şi nuanţe nesaturate, apropiate de cele naturale.

SECȚIUNEA 2.
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, pe baza **studiului de fundamentare geologico-geotehnic.**
Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

Zonele expuse la riscuri naturale sunt detaliate în documentația:”Hărți de risc natural la seism și alunecări de teren, jud.Tulcea”elaborat de Search Corporation, în anul 2011, benef. Consiliul județean Tulcea.

Măsuri pentru zone expuse la riscuri naturale

6.1.Zone cu riscuri naturale prin inundare:

6.1.1. Zone de risc la inundații se dezvoltă în localități de-a lungul râului Topolog și a pârâului Luminița cu posibilitatea deversării laterale datorate configurației terenului.

De asemenea se menționează și potențialul de inundabilitate datorat curgerilor de pe versanți a apelor pluviale spre zonele joase ale localităților unde s-au remarcat zone cu un grad ridicat de torențialitate.

Configurația terenurilor din localități și din jurul acestora permite formarea de torenți foarte puternici care duc pot duce la distrugerea îmbrăcăminților stradale.

Se impun efectuarea de lucrări de regularizare precedate de efectuarea de studii hidrografice cu identificarea bazinului hidrografic aferent.

6.1.2.Zonele de inundabilitate temporară în urma precipitațiilor extreme

Zone de risc la inundații se dezvoltă în localități de-a lungul derelelor cu posibilitatea deversării laterale datorate configurației terenului.

Se impun efectuarea de lucrări de regularizare precedate de efectuarea de studii hidrografice cu identificarea bazinului hidrografic aferent

6.2.Zone afectate de fenomene de instabilitate

Pe restul teritoriului administrativ al comunei Topolog, sunt zone cu potențial de instabilitate scăzut, iar zona de șes aluvionar cu aspect plan are stabilitatea generală a terenului asigurată. Fenomenul de risc este eroziunea torențială de pe versanți la precipitații maxime respectiv procesul de ravenare datorită substratului litologic.

Nu au fost semnalate avarii la construcții în urma seismelor.

6.3. Zone afectate de eroziune

- Pentru încetinirea fenomenelor de eroziune, se impune respectarea cu strictețe a măsurilor geotehnice, care trebuie să fie aplicate diferențiat, în funcție de particularitățile acestor procese. Trebuie acordată o atenție deosebită modului de terasare a versanților, de arătură a pantelor și necultivării plantelor prășitoare pe terenuri cu înclinare accentuată.
- De asemenea, este necesar să se acorde atenție deosebită terasamentelor, pășunatului excesiv pe izlazuri degradate, delimitării unor categorii de terenuri al căror mod de utilizare actuală trebuie să fie diferențiat, reîmpăduririlor cu specii forestiere pioniere autohtone, etc.

Art. 11. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

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

2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

3.Fac excepție de la prevederile alin.1, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

4. În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente

5.Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

6.Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru P.U.Z.-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

7.Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalație de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50metri în amonte și 20metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

8. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de cea mai apropiată locuință, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc.)

9.Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale, etc.) și intreprinderile agricole, agrozootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare, etc.) în conformitate cu OMS 119/2014.

10.Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

11.Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități) ;100m pentru Stații de epurare de tip modular (containerizate).

12. Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

13.Se interzice construirea în zonele de protecție sanitară a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a statiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de întaltă tensiune, etc.

14.Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS

117/2002, însoțite de studiide impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 119/2014, art.2..,11.

15. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la D.S.P. Tulcea spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 119/2014.

16.Conform "Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul Anre nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24m pentru LEA 20kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2m pe fiecare latură;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20m de la limita zonei de protecție.

a) Zone protejate sanitar

- **Zonele protejate din punct de vedere sanitar**

Articolul 11 din Ord. nr. 1.257 din 10 aprilie 2023pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;

b) complexuri industriale de porci și păsări;

c) spitale veterinare;

d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;**e)** adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;

f) abatoare;

g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;

h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;

i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;

j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;

k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);

l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;

m) stații de epurare de tip modular (containerizate);

n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;

o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
q) crematorii umane;
r) autobazele serviciilor de salubritate;
s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
x) parcuri eoliene;
y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.
(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.
(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.
2. La articolul 28, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:
(3) La proiectarea stațiilor de epurare se va face și studiul de impact asupra sănătății publice, în situația în care vor fi amplasate în intravilanul localității.

- **Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie):** **50m**
- **Rampe** de transfer deșeuri: 200m.

- **Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale.
- Indepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau **fose septice vidanjabile**, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate **la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință;** instalațiile se intrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.
- Amplasamentele fostelor platforme de gunoi, vor fi împrejmuite și protejate cu o perdea forestieră de 5metri lățime. După dezafectarea lor, se va menține interdicția de construire timp de 10ani,cu posibilitatea amenajării de parcuri și spații verzi.

- Autorizarea construirii locuințelor pe aceste terenuri este posibilă după 20ani de la dezafectare.
- Prin teritoriu protejat, conform prezentelor norme- teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale; (Ord 119/2014)

b)Zone de protecție și culoare tehnice

1.rețele alimentare cu energie electrică

Regimul juridic al capacităților energetice (LEA de 750kV, 400kV, LEA 220kV) și stații electrice de 400/220/110kVV este stabilit prin **Legea nr. 123/2012** - Legea energiei electrice și gazelor naturale, art. 15, care instituie **zonele de protecție și de siguranță**, conf.precizari Normei tehnice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr.67/15.04.2020,ord.ANRE nr.225/0912.2021 si ord.ANRE nr.106/3.12.2023.astfel:

(1) Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță.

(2) Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.

(3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală.

- Pentru **LEA 750 kV**, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat), **lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 81m (40,5m stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 750kV**); Conf. Norme ANRE, Anexa nr. 6, pct. 2.7. - Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condițiile specificate în Normativ.
- Pentru **LEA 400 kV**, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. nr. 67/15.04.2020), **lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75m (37,5m stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV**); Conf. Norme ANRE, Anexa nr. 6, pct. 2.7. - Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condițiile specificate în Normativ.
- lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:
  - 24m pentru LEA 20kV;37m pentru LEA 110kV;55m pentru LEA 220kV; și este simetrică față de axul acestora.
- Este interzisă desfășurarea de activități ,existența și coexistența diverselor obiective, în zona de protecție și de siguranță a instalațiilor RET (LEA 750kV, LEA 400kV și stații electrice de 400/220/110kV), fără avizul/acordul CNTEE Transelectrica SA.
- Este interzisă desfășurarea de activități în zonele de protecție și siguranță care afectază funcționarea instalațiilor C.N.T.E.E. Transelectrica SA.

Astfel, confonform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012, cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 42, pentru protecția instalațiilor de transport, se interzice persoanelor fizice sau juridice, următoarele:

a)să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor fără avizul de amplasament din partea operatorului de transport și de sistem (OTS) sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta.

b)să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport fără acordul OTS;

c)să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul OTS;

d)să arunce obiecte de orice fel pe rețelele de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;

e)să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

f)să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalațiile OTS;

- Condițiile tehnice generale privind coexistența LEA (linie electrică aeriană) cu diverse obiective, sunt stabilite de **Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice** (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019) - în cadrul **Anexei nr. 6 - Măsuri de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1kV și obiective învecinate.**
- Pentru autorizarea oricărei modificări privind regimul terenurilor (inclusive introducerea în intravilan) situate **în zona de protecție și de siguranță** a LEA, precum și pentru autorizarea oricărei construcții noi sau extinderi, amplasată în această zonă (inclusiv pentru lucrări de drumuri, împrejmuiri, plantări de pomi sau copaci, parcări, platforme, instalații de apă, gaz, energie electrică, telecomunicație, etc.) se va solicita în mod obligatoriu și se va obține avizul Transelectrica, ulterior întocmirii studiilor de coexistență, după caz.
- **Zonele de protecție pentru o stație electrică de conexiune/transformare**:

a) Stație electrică cu tensiunea de 110kV:
- când stația este de tip exterior - 20m față de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia.
- când stația este de tip interior - este delimitată de supraf. construită a stației;

b) Pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 220kV, respectiv de 400kV,este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35m de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia.

2.Zona protecție antena GSM – 150,00m față de locuințe

3.lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice: La amplasarea lucrărilor în preajma apelor, se vor respecta distanțele de protecție față de malul apelor (conform legii nr 107 din 1996, Anexa 2-legea apelor actualizată 2016)

a) Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

Lăţimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lăţimea zonei de protecţie (m)	15	30	50

b) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor naturale

Suprafaţa lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

c) Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. m3)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	10	15

d) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor

Înălţimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de derivaţie de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 m3/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 m3/s la 50 m3/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 m3/s	3	4	5

f) Baraje şi lucrări-anexe la baraje

Înălţimea maximă a barajului de la fundaţie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lăţimea zonei de protecţie (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalaţii de determinare automată a calităţii apei, construcţii şi instalaţii hidrometrice	2m în jurul acesteia		
- Borne de microtriangulaţie, foraje de drenaj, aparate de măsurarea debitelor	1m în jurul acesteia		

NOTĂ:

Zonele de protecţie se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;
d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.

Zona de protecţie sanitară la instalaţiile de alimentare cu apă se stabileşte de autoritatea centrală în domeniul sănătăţii publice.

4.transporturi rutiere

Conform– **"**Legea nr.198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor":

Art. 19(4) Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile

naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

ANEXA 1:

Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- autostrăzi - 50m;
- drumuri naționale - 22m;
- drumuri județene - 20m;
- drumuri comunale - 18m;

c)Zone de protecție construcții cu caracter special

1.Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin Certificatele de Urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I., MAN, SRI, pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire **pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor cu caracter special. (MAI, MAN, SRI).**

2. zona în care este obligatorie obținerea avizului MAI (pentru infrastructura de telecomunicații)

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept" **Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I."**

3.Zonele cu servituți aeronautice civile

- Conform prevederilor art. 3.4 din RACR-ZSAC, comuna se află în zona de protecție a echipamentului CNS: MSSR Topolog (coord. 44º51'28.787"N 028º24'14.643E) și a DME TPG: coord. 44º51'22,13"N; 28º24'37,88 "E, CTN 348,25m, cu raza de 3000m.

Unde: CNS - comunicații, navigație, supraveghere;

DME/N - echipament pentru măsurarea distanței, care satisface în primul rând necesitățile operaționale ale navigației pe rută sau TMA (regiune terminală de control), litera "N" indicând caracteristici de spectru îngust;

- Edificarea unei construcții se face, conform Legii 50/1991, pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile legii de autoritățile publice locale competente. Eliberarea autorizației de construire se face mai multor documente între care se regăsesc Certificatul de Urbanism (CU) precum și avizele și acordurile stabilite prin CU.
- Autoritățile publice locale competente sunt obligate să solicite avizul AACR pentru obiectivele noi care penetrează suprafețele zonelor de referință, așa cum sunt ele definite în RACR-ZSAC și pentru cele situate în zona sau suprafața de protecție a mijloacelor CNS și meteo.
- Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civile Române (cuprinse în RACR – ZSAC ediţia 1/2015):

3.4. Suprafeţe şi zone de protecţie ale mijloacelor CNS şi meteorologice

3.4.1.

(1)Cu scopul prevenirii influenţelor negative asupra performanţelor operaţionale ale mijloacelor CNS şi meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condiţiile pct. 3.2.2., următoarele suprafeţe şi zone de protecţie:

a)suprafeţe de protecţie ILS constituite din suprafeţele critice ILS Loc (LLZ) şi ILS GP şi suprafeţele sensibile ILS Loc (LLZ) şi ILS GP, zone de protecţie ILS;

b)suprafeţe şi zone de protecţie aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR şi WAM);

c)suprafeţe şi zone de protecţie VOR (mijloace CNS DVOR şi CVOR);

d)suprafeţe şi zone de protecţie DME/N;

e)suprafeţe şi zone de protecţie NDB;

f)suprafeţe şi zone de protecţie Marker;

g)suprafeţe şi zone de protecţie a mijloacelor de comunicaţii;

h)suprafeţe de protecţie a mijloacelor meteorologice.

(2)Zonele corespunzătoare suprafeţelor şi zonelor de protecţie menţionate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecţia, omologarea şi autorizarea mijloacelor CNS şi meteorologice.

(3)Adiţional, faţă de suprafeţele şi zonele de protecţie specificate la alin. (1), se definesc ca zone de protecţie:

a)volumele aeriene necesare comunicaţiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolinkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS şi/sau meteorologice şi concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecţie - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcţie de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepţie punct la punct şi de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;

b)traseele cablurilor supraterane şi/sau subterane aferente mijloacelor CNS şi meteorologice.

3.4.2.

(1)Caracteristicile tipice ale suprafeţelor şi zonelor de protecţie a mijloacelor CNS specificate la pct. 3.4.1 sunt evidenţiate în anexa nr. 2.

(2)Corespunzător particularităţilor funcţionale şi operaţionale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferenţe faţă de datele referite la alin. (1)

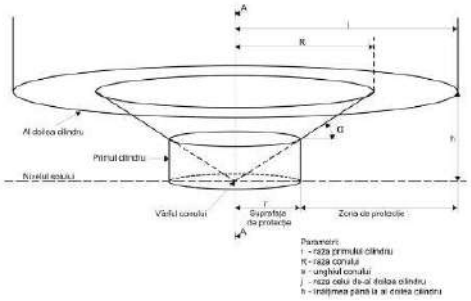
(3)În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma şi/sau dimensiunile suprafeţelor şi zonelor de protecţie aferente, aceste date sunt prioritare.

(4)Pe baza datelor menţionate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS şi meteorologice vor stabili zonele cu servituţi aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranţei navigaţiei aeriene, în suprafeţele şi zonele de protecţie aferente mijloacelor CNS şi meteorologice nu pot fi amplasate, construite şi/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

- *Regimul de inaltime maxim admis pentru imobilele situate in zone cu servituti aeronautice civile,trebuie sa respecte prevederile RACR-ZSAC.*
  - *Solicitarea avizului AACR,se va face cu respectarea conditiilor ,in conf.cu prevederile art.3.4.3,art.3.6,art.4.3.art.4.4 din RACR-ZSAC,ed/1/2015.*

Fig.2.2



Tabelul nr. 2.1 - Mijloace CNS cu radiaţie omnidirecţională/NAV

Tipul mijlocului CNS - NAV	r - raza cilindrului 1 (m)	α - unghiul la vârf al conului (o)	R - raza conului (m)	j - raza cilindrului 2 (m)	h - cota la care se află baza cilindrului 2 (m)	Originea vârfului conului şi a axelor cilindrilor
DME/N	300	1.0	3 000	-	-	Baza antenei la nivelul solului
DVOR	400	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
CVOR	600	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
MKR	50	20.0	200	-	-	Baza antenei la nivelul solului

Tabelul nr. 2.2 - Mijloace CNS cu radiaţie omnidirecţională/COM

Tipul mijlocului CNS - COM	r - raza cilindrului 1 (m)	α - unghiul la vârf al conului (o)	R - raza conului (m)	Originea vârfului conului
VHF COM Tx	300	1	2000	Baza antenei la nivelul solului
VHF COM Rx	300	1	2000	Baza antenei la nivelul solului

Zonele cu servituți aeronautice civile

- Conform prevederilor art. 3.4 din RACR-ZSAC, comuna se află în zona de protecție a echipamentului CNS: MSSR Topolog (coord.44º51'28.787"N 028º24'14.643E) și a DME TPG: coord.44º51'22,13"N; 28º24'37,88 "E,CTN 348,25m, cu raza de 3000m.

Unde: CNS - comunicații, navigație, supraveghere;

DME/N - echipament pentru măsurarea distanței, care satisface în primul rând necesitățile operaționale ale navigației pe rută sau TMA (regiune terminală de control), litera "N" indicând caracteristici de spectru îngust;
(1) Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civile Române (cuprinse în RACR – ZSAC ediţia 1/2015)

- ***2.1. Generalităţi***

2.1.1. Pentru siguranţa zborului şi a activităţilor aeronautice, pe terenurile de aeronautică civilă şi în vecinătatea acestora trebuie să se instituie şi să se respecte cerinţele, condiţiile şi restricţiile prevăzute de reglementările aeronautice civile naţionale şi/sau internaţionale aplicabile.

2.1.2. Condiţiile, restricţiile şi obligaţiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naţionale şi/sau internaţionale pentru realizarea şi menţinerea siguranţei zborului şi manevrelor aeronavelor în spaţiul aerian şi la sol constituie servituţi aeronautice civile, care definesc un regim de protecţie adecvat, în interes aeronautic civil.

2.1.3. Servituţile aeronautice civile se stabilesc şi se instituie în corelaţie directă cu specificul terenurilor de aeronautică civilă (categorie, caracteristici fizice, infrastructură şi echipamente, condiţii de exploatare/operare), cu procedurile de zbor instrumental publicate şi cu particularităţile mijloacelor CNS şi meteorologice implicate (tip, caracteristici tehnice, performanţe operaţionale).

2.1.4. În funcţie de natura lor, servituţile aeronautice civile potfi clasificate în: a)servituţi de degajare; b)servituţi de balizare; c)servituţi radioelectrice (electromagnetice); d)alte servituţi (diverse).

- **Cerințele necesare a fi respectate pentru edificarea de construcții în zonele cu servituți aeronautice stabilite pentru** echipamentul **CNS: MSSR Topolog** (coord.44º51'28.787"N 028º24'14.643E) și a DME TPG: coord.44º51'22,13"N; 28º24'37,88 "E,

➢ ***Cerințele necesare a fi respectate pentru edificarea de construcții în zonele cu servituți aeronautice, conf:*** *Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015*

➢ ***2.2. Servituţi aeronautice de degajare***

2.2.1. Servituţile aeronautice de degajare se referă la obiectele/obstacolele care pot să constituie un pericol pentru navigaţia aeriană sau să influenţeze funcţionarea echipamentelor destinate navigaţiei aeriene, astfel:

3. în vecinătatea mijloacelor CNS şi meteorologice - pentru asigurarea spaţiului liber ori eliberat de obstacole necesar propagării, fără perturbaţii, a undelor electromagnetice emise/recepţionate, respectiv pentru asigurarea vizibilităţii necesare efectuării observărilor şi determinărilor eteorologice.

3.4. Suprafeţe şi zone de protecţie ale mijloacelor CNS şi meteorologice

3.4.1.

(1)Cu scopul prevenirii influenţelor negative asupra performanţelor operaţionale ale mijloacelor CNS şi meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condiţiile pct. 3.2.2., următoarele suprafeţe şi zone de protecţie:

a)suprafeţe de protecţie ILS constituite din suprafeţele critice ILS Loc (LLZ) şi ILS GP şi suprafeţele sensibile ILS Loc (LLZ) şi ILS GP, zone de protecţie ILS; b)suprafeţe şi zone de protecţie aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR şi WAM);

c)suprafeţe şi zone de protecţie VOR (mijloace CNS DVOR şi CVOR);

d)suprafeţe şi zone de protecţie DME/N;

e)suprafeţe şi zone de protecţie NDB;

f)suprafeţe şi zone de protecţie Marker;

g)suprafeţe şi zone de protecţie a mijloacelor de comunicaţii;

h)suprafeţe de protecţie a mijloacelor meteorologice.

(2)Zonele corespunzătoare suprafeţelor şi zonelor de protecţie menţionate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecţia, omologarea şi autorizarea mijloacelor CNS şi meteorologice.

(3)Adiţional, faţă de suprafeţele şi zonele de protecţie specificate la alin. (1), se definesc ca zone de protecţie:

a)volumele aeriene necesare comunicaţiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolinkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS şi/sau meteorologice şi concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecţie - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcţie de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepţie punct la punct şi de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;

b)traseele cablurilor supraterane şi/sau subterane aferente mijloacelor CNS şi meteorologice.

3.4.2.

(1)Caracteristicile tipice ale suprafeţelor şi zonelor de protecţie a mijloacelor CNS specificate la pct. 3.4.1 sunt evidenţiate în anexa nr. 2.

(2)Corespunzător particularităţilor funcţionale şi operaţionale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferenţe faţă de datele referite la alin. (1)

(3)În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma şi/sau dimensiunile suprafeţelor şi zonelor de protecţie aferente, aceste date sunt prioritare.

(4)Pe baza datelor menţionate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS şi meteorologice vor stabili zonele cu servituţi aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranţei navigaţiei aeriene, în suprafeţele şi zonele de protecţie aferente mijloacelor CNS şi meteorologice nu pot fi amplasate, construite şi/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

4.3. Pentru facilitarea identificării de către autorităţile administraţiei publice locale a amplasamentelor aflate sub incidenţa servituţilor aeronautice civile şi a

înălţimilor peste care obstacolele corespondente trebuie evaluate şi avizate de AACR:

4.3.1.5.

(1) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III şi IV, interesează obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 100,0m faţă de cota terenului. (2) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III şi IV, este necesară solicitarea şi obţinerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălţimi egale sau mai mari de 100,0m faţă de cota terenului.

5.7.

(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

- **Condiționări impuse de Legea nr. 21/2020 - Codul aerian al Romaniei**

SECȚIUNEA a 5-a Zone supuse servituților aeronautice

Articolul 85

(1)Limitele zonelor supuse servituţilor aeronautice civile şi restricţtiile asociate acestor zone se determină de către administratorul aerodromului civil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigaţie aeriană, în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea funcţiei de supervizare a siguranţei ce revine acesteia, şi se transmit autorităţilor administraţiei publice locale şi judeţene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului, iar pentru informare, şi instituţiei prefectului. Emiterea avizului Autorităţii Aeronautice Civile Române se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorităţii Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorităţi.

(2)Autorităţile administraţiei publice locale au obligaţia integrării în documentaţiile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, în condiţiile legii, a zonelor supuse

servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1), împreună cu restricțiile asociate acestor zone.

Articolul 8

(1)Prin derogare de la dispozițiile art. 10 lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice modificare a regulamentului local de urbanism, precum și orice lucrare sau schimbare a destinației și/sau utilizării unui teren în zonele supuse servituților aeronautice civile se fac numai cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române, emis în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, iar în cazul aerodromurilor civile utilizate și ca baze de operare pentru aeronave de stat, cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române și al Ministerului Apărării Naționale. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române, precum și celui al Ministerului Apărării Naționale nu li se aplică dispozițiile legislației privind aprobarea tacită.

(2)Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Articolul 89

Orice persoană fizică sau juridică are obligația respectării restricțiilor impuse prin reglementările specifice referitoare la zonele supuse servituților aeronautice sau, după caz, la zonele de interes militar, precum și prin avizele prevăzute la art. 87 și 88.

Art. 12. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele **expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu** energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art. 13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi

tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Art. 14. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMAREA VOLUMETRICĂ

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția **asigurării compatibilității** dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 a R.G.U.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise

1. sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca finalitate creșterea suprafeței construite destinate acestor utilizări.
3. Conformarea volumetrică se realizează prin aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a POT și CUT, precum și a regimului maxim de înălțime, (așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă).
4. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Aceste valori trebuie să fie cel mult egale cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
5. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art. 32, 46 actualizată).
6. Ca excepție, este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe orizontală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 10%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Prin construcție existenta în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.
7. În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin

prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desfiintare.

Art. 15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI, CUT

Procent de ocupare a terenului (**POT**)- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

15.1. - POT maxim= 50% pentru dotări publice, amplasate în centrul localității
- POT maxim =35% pentru alte dotări și locuințe,

15.2. Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)

- coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafața construită desfășurarea (suprafață desfășurată a tuturor planseelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008.]

-CUT maxim= 1,5 ADC/mp. Teren - Pentru dotări publice amplasate în centrul localității

-CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren - pentru alte dotări și locuințe

Art. 16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.

1. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
2. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
3. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea comunei.

16.2 reglementări cu privire la proiectarea adăposturilor de apărare civilă

- Construcțiile se vor conforma prevederilor Legii nr.106/1996 privind protecția civilă și ale HG. nr. 531/1992 privind unele măsuri de apărare civilă și a Instrucțiunilor de aplicare, aprobate în 1993.
- Noile clădiri vor avea adăposturi de apărare civilă, conform normelor, iar prin CU. se

va solicita avizul organelor militare de apărare civilă.

- Posibilitatea executării adăpostului va fi corelată cu pânza freatică de suprafață.

Cap. III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

SECȚIUNEA 1.
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 17. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cumulativ, Art. 32. Alin (1), lit b) și c) din Legea nr. 350/2001 și NP 057/2002, Anexa 3,4 (D)

1.1. durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);

1.2. pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

Art. 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

1. Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

2. Conform– **“**Legea nr.198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”:

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

ANEXA 1:

Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- autostrăzi - 50m.;
- drumuri naționale - 22m.;
- drumuri județene - 20m.;
- drumuri comunale - 18m.;

3. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

4. În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se întelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
5. Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
6. Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
7. În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
8. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

Art. 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE ȘI CURSURI DE APĂ

- Nu este cazul

Art. 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTAREA COMPANIEI CĂI FERATE ”C.F.R”-SA

- Nu este cazul

Art. 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

- Nu este cazul

Art. 22. RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

(1) Autorizarea executării construcţiilor în extravilan se face numai la distanţa de 500m faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat, către interior.
(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcţiile-anexă, terminalele vamale şi alte construcţii şi instalaţii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice şi cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Art. 23. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de acesta, după cum urmează:
a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenta și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situatii, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) Fac excepție de la prevderile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
(4) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în regulament.
(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art. 32, 46)
(6) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se întelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
(7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusive demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
(8) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

Art. 24. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

1. Conditiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare și prevederile Codului civil.
4. Se admite cuplarea pe una din limitele de proprietate, cu acordul legal al vecinului, prin notariat. Construirea pe limita de proprietate se va face doar pe o singură latură, ceea ce presupune asigurarea siguranței construcției de care se face alipirea și protecția la foc.
5. Accesul de intervenție este de min. 3,50m în cazul loturilor mai adânci de 50,0m situate la nivel cu strada sau denivelare de max. 0,80m; pentru denivelări mai mari de 0,80m este suficient un acces lateral pe o latură de min. 2,00m.

SECȚIUNEA 2.
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25. ACCESE CAROSABILE

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.
4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26. ACCESE PIETONALE

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚIUNEA 3.
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 27. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE, SALUBRIZARE

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților.
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
   a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
   b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
3. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se întelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
4. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale

administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

5. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
7. Atat în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Soluționarea problemelor legate de salubrizare se face în funcție de zonificarea funcțională prevazută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele, actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural- urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubrizare va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agrozootehnice, piețe agro-alimentare, etc.)

Art. 28. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Rețele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
4. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.
5. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
6. **Se recomandă realizarea rețelelor electrice și de telefonie numai subteran**

Art. 29. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA 4.
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 30. PARCELAREA

1. Conform alin. 6 al art. 6 din Legea 50/1991 republicată în 2004, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții precum și construirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism.
2. Conform alin. 3 al art. 47 din Legea 350/2001 completată și modificată prin Legea nr. 289/2006 și prin Ordonanța Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicată în Monitorul Oficial al României nr. 628/29.08.2008, intrată în vigoare în data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;
3. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
4. Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).
5. Reparcelarea, reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
6. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. **Autoritatea publică este în drept, ca în cazul în care pentru branșare este prevazută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.**
7. Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
8. **În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor**

care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

9. Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcele.
10. Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele **care se creează** să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru clădiri izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE - în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

4. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Art. 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
(2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.
(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor în reședința de comună, este de P+1, P+2; P+2+M
- Regimul maxim de înălțime va fi diferit, în funcție de specificul local și tipul de înclinare a terenului: Parter în localitățile sau zonele din localități situate pe teren orizontal, D+P sau S+P+E în zonele cu teren în pantă;

1. În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.
2. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
3. În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
4. Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii existente sau propuse, este interzisă.
5. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Art. 32. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR (conf.”GHID DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALĂ ȘI MUNȚII MĂCIN”-2016)

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

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

6. **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Nu se admit forme şi pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

7. Învelitoarea (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

8. Tâmplăria exterioară

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistențăa la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității). În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

9. Materialele pentru finisaje

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

10.Culorile

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

SECȚIUNEA 5.
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

Art. 33. PARCAJE

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
2. Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
3. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Art. 34. SPAȚII VERZI

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 RGU.

-subzona Vpp-reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului, în zona albiei cursului de apă; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

- Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general »
- Se prevăd specii autohtone, specifice zonei.

Vpp- reprezintă plantațiile de aliniament la drumul național, județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului, în zona albiei cursului de apă; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

- Plantațiile de protecție reprezintă fâșii de min. 15m lățime propuse în zonele cu risc de alunecare, văi torențiale, protecție a zonelor de gospodărie comunală sau construcții edilitare; protecția zonelor industriale, depozitare, etc.
- Plantațiile de aliniament, reprezintă fâșii de min. 5m lățime rezervate de-a lungul DJ.

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. În sensul prezentului regulament, întelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat.

3. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Art. 35. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

CAP. IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 36. AUTORIZAREA DIRECTĂ

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37. DESTINAŢIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCŢII

În sensul prezentului regulament, prin *destinaţia unui teren sau a unei construcţii* se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38. ORGANELE ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE

Organele administraţiei publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizaţiilor, se determină periodic, în funcţie de organizarea concretă a administraţiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei şi al ministrului administraţiei publice.

Art. 39. LITIGIILE

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40. ANEXELE REGULAMENTULUI

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

CAP. V. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

1.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică;

Czp1 - subzona centrală, situată în perimetrul siturilor arheologice

M - ZONA MIXTĂ

- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes

General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp- subzona funcțiuni mixte , situată în zonele de protecție arheologică

Mzp1- subzona funcțiuni mixte, situată în perimetrul siturilor arheologice

L - ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lzp- subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

Lrzp- subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă, situate în zonele de protecție arheologică;

Lrzp1- subzona locuințelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

IS - ZONA INSTITUȚII, SERVICII

ISsra – sport, recreere, alimentație publică

ISct – subzone culte

ISi – subzona învățământ

ISco – subzona comerț, servicii, alimentație publică

IScozp – subzona comerț, servicii, alimentație publică, situate în zonele de protecție arheologică;

I-D-A - ZONA DE ACTIVITĂȚI, INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE

I – zona unități productive industriale

D – zona unităților de depozitare.

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu

profil nepoluant și cu caracter compact.

IDzp - zona unități industriale, depozitare, situate în zonele de protecție arheologică

IDA – zona unități industriale,depozite,agrozootehnice, piscicole

IDA zp- situate în zonele de protecție arheologică;

IDA zp1 - situate în perimetrul siturilor arheologice

ISA - SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, PISCICULTURĂ (exclus zootehnie)

ISAzp - situate în zonele de protecție arheologică;

ISAzp1- situate în perimetrul siturilor arheologice

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive și spații de cult;

Vpzp- spații verzi în intravilan, în zonele de protecție arheologică;

Vpzp1 - spații verzi, situate în perimetrul siturilor arheologice;

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament.

Cc - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală; platforme deșeu de grajd

GCc- subzona cimitirelor;

GCczp1 - subzona cimitirelor, situată în perimetrul siturilor arheologice;

GCczp - subzona cimitirelor, situată în zonele de protecție arheologică.

TE - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

TEzp - în zonele de protecție arheologică

TEzp1- situate în perimetrul siturilor arheologice

1.2. ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TC - zona căi de comunicație

Vex - Zona spațiilor verzi:

V1ex - Vegetație de aliniament în extravilan

V2ex - Perdele de protecție

V3ex – Păduri

TA - zona terenuri agricole

SA - zona situri arheologice

RS - zone cu resurse ale subsolului
TR-TA - zona terenuri cu riscuri naturale
TG - zona terenuri gospodărie comunală
PA - zona parcuri eoliene
ZP - zone de protecție sanitară
TDS – terenuri cu destinație specială

7. NOTĂ

7.1. Prevederile regulamentului au fost adoptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Planul de reglementări la nivelul unității administrativ teritoriale cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/25000**.

7.3. Planul de reglementări la nivelul intravilanelor existente și propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/5000.**

CAP. VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. LOCALITATEA TOPOLOG - unități teritoriale de referință
6.1.1.UTR.1 – ZONA CENTRALĂ – FUCȚIUNI MULTIPLE
6.1.2.UTR.2 – ZONA SUD-VEST
6.1.3.UTR.3 – ZONA NORD-VEST, rezidențială
6.1.4.UTR.4 – ZONA ESTICĂ, exclusiv rezistențială
6.1.5.UTR.5 – ZONA SUD-ESTICĂ
6.1.6.UTR.6 – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE , CULTE
6.1.7.UTR.7 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ
6.2. LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU -unități teritoriale de referință
6.2.1.UTR.1 – LOCALITATEA – FUNCȚIUNI MULTIPLE
6.2.2.UTR.2 – ZONA ECONOMICĂ
6.2.3.UTR.3 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ
6.3. LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ -unități teritoriale de referință
6.3.1.UTR.1 – LOCALITATEA VEST – FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE
6.3.2.UTR.2 - LOCALITATEA SUD – FUNCȚIUNI ECONOMICE
6.3.3.UTR.3 - TRUPURI IZOLATE, FUNCȚIUNI DIVERSE
6.4. LOCALITATEA CERBU -unități teritoriale de referință
6.4.1.UTR.1 – LOCALITATEA
6.4.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

6.5. LOCALITATEA CALFA -unități teritoriale de referință
6.5.1.UTR.1 - LOCALITATEA
6.5.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ
6.6. LOCALITATEA LUMINIȚA -unități teritoriale de referință
6.6.1.UTR.1 - LOCALITATEA
6.6.2.UTR.2 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ
6.7. LOCALITATEA MĂGURELE -unități teritoriale de referință
6.7.1.UTR.1 - LOCALITATEA
6.7.2.UTR.2 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAP. VII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

Zone cuprinse în extravilan

TC -zona căi de comunicație
Vex-Zona spațiilor verzi:
V1ex- Vegetație de aliniament în extravilan
V2ex- Perdele de protecție
V3ex- Păduri
TA- zona terenuri agricole
SA-zona situri arheologice
RS-zone cu resurse ale subsolului
TR-TA-zona terenuri cu riscuri naturale
TG -zona terenuri gospodărie comunală
PA-zona parcuri eoliene
ZP -zone de protecție sanitară
TDS –terenuri cu destinație specială

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință formează obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

- Generalități: caracterul zonei
- Secțiunea I: utilizare funcțională
  - Articolul 1- utilizări admise
  - Articolul 2- utilizări admise cu condiționări;
  - Articolul 3- utilizări interzise.
- Secțiunea II: Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor.
  - Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
  - Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament.
  - Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.
Articolul 8- Circulații și accese
Articolul 9- Staționarea autovehiculelor
Articolul 10- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;
Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor;
Articolul 12- Condiții de echipare edilitară;
Articolul 13- Spații plantate;
Articolul 14- Împrejmuiri.

- Secțiunea III- Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.
  Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T)
  Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA TOPOLOG

LOCALITATEA TOPOLOG UTR.1

UTR. 1 – ZONA CENTRALĂ - FUNCȚIUNI MULTIPLE

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică;

C zp1 - subzona centrală, situată în perimetrul siturilor arheologice.

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp- subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1 – subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

I-D - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

IDzp - zona unități industriale, depozitare, situate în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vp – spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive și spații de cult;

Vpp – plantații de protecție, plantații de aliniament.

Vppzp – plantații de protecție, plantații de aliniament, situate în zonele de protecție arheologică

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr – subzona căi de comunicații rutiere

Cc – subzona construcții aferente:poduri, podețe.

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament ,în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**
- Parțial teritoriul comunei Topolog intră în zona de protecție a echipamentului CNS: MSSR Topolog, ceea ce presupune, ca avizarea PUG să fie condiționată și de obținerea avizului AACR.
  - Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

➢ **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu

valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.
Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.
Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:
- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se impune păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

11.lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală <u>UTR 1</u>

1.Biserica ”Sfinții Constantin și Elena”;
2.Casă cu valoare ambientală;
3.Casă cu valoare arhitecturală;
4.Casă cu valoare ambientală;

8.Monumentul Eroilor.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

C -toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică;

C zp1 - subzona centrală, situată în perimetrul siturilor arheologice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:
  - primărie
  - sedii de firme;
  - clădiri de birouri
  - sedii de bănci, sedii societăți financiare
  - Comerț en detail: comerţ alimentar și nealimentar având Scom<400mp,
  - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
  - Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
  - Alimentaţie publică.
  - structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
  - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
  - învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool ,licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot, cămine și cantine aferente.
  - dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice, laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
  - cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci, cluburi, săli de întruniri.
- Locuinte - construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
- Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri ,alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Czp1 - subzona centrală, situată în perimetrul siturilor arheologice.

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

C

- Se admit conversii ale funcţiunilor în cazul menţinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuinţe colective mici, de regulă cu spaţii comerciale la parter (şi de servicii sau activităţi manufacturiere compatibile cu locuirea), locuinţe colective, locuinţe individuale:
- anexe ale locuinţelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă şi ocupă mai mult de 20% din suprafaţa unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piete volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activităţi compatibile cu zona centrală)
- Mică producţie manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele .Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci,cluburi la mai puţin de 100m de şcoli, biserici, dispensare medicale, unităţi de asistenţă socială,tabere copii, etc.
- anexele gospodăreşti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile şi vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

Czp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunţarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desfiinţare constituie infracţiune şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii.

C zp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.
Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Czp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

C zp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C, Czp, Czp1

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI

INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C, Czp, Czp1

Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob .OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor":

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C, Czp, Czp1

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0m**etri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0m**etri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu

vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C, Czp, Czp1

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0m**etri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C, Czp, Czp1

(1) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(2) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C, Czp, Czp1

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C, Czp, Czp1

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:
   P; P+1; P+1+M; P+2; P+2+M
2. Autorizarea execuției construcțiilor noi, a extinderilor sau supraetajărilor, se face cu respectarea înălțimii medie a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate e dată media înălțimii la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C, Czp, Czp1

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului

compoziţional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Nu se admit forme şi pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele. Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.

Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1)Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2)Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

0(3)Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum

25%.

- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C, Czp, Czp1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre strada și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C, Czp, Czp1

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30-35% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C, Czp, Czp1

- CUT maxim= 2 ADC/mp.teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul localității.

- CUT maxim =1,2 ADC/mp.teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

Mzp- subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării)

Mzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate

conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-**clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, Mzp

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min. 12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8.5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0**metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale

parcelei este de minim **10.0**metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0**metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp

(3) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(4) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, Mzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0.75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, Mzp

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2; P+2+M

2. Autorizarea execuției construcțiilor noi, a extinderilor sau supraetajărilor, se face cu respectarea înălțimii medie a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate e dată media înălțimii la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, Mzp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.
Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

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

12. **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Nu se admit forme şi pante provenite din alte zone climatice sau geografice. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta).

Se interzic turnulețele. Podul se poate lumina natural cu mici lucarne, sau, dacă structura învelitorii de țiglă permite, cu țigle transparente inserate în câmp.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

Învelitoarea (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

Tâmplăria exterioară

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

Materialele pentru finisaje

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Culorile

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6) În toate situațiile se va plantă vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, Mzp

POT maxim =30-35%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, Mzp: CUT maxim= **1,2** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi

pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1;

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilitatii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe,dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr.119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de onstruibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc.) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min.10m de limitele terenului.)

<u>SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</u>

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE,

FORME, DIMENSIUNI)

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, <u>Retrageri față de limitele laterale</u>

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

<u>Retrageri față de limita posterioară a parcelei</u>

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1, Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) ,pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, - POTmax= 35%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 -CUT= 1,05

I-D - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

IDzp - zona unități industriale, depozitare, situate în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

IDzp - zona unități industriale, depozitare, situate în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- producție manufacturieră unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014

- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

IDzp

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

IDzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500**mp.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D. pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00**metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unitați teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90**metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00**metri.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00**metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20**m;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.

Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în

proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100**mp.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00**metri și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50**metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50**m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A,

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Reglementări cu caracter general:

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

- Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea și întreținere a spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vietii;
c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio cultural.

Legea 24/2007, Art.9,12;legea 24/2007, Art.10, 14,15.;Legea 24/2007, Art.9 La nivelul zonei centrale,

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, parcuri, etc.

-subzona Vpp-reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona Vppzp - situată în zonele de protecție arheologică

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general »

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

- toate funcțiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  legate direct de activitatea sportivă.
- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

Vppzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp, Vppzp

lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.

- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp,Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp, Vppzp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp

parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp, Vppzp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P+1 niveluri

Vpp, Vppzp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Vpp, Vppzp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp,Vpp, Vppzp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp, Vppzp

- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde: **Ccr** -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise: -orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4.00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA TOPOLOG
U.T.R.2.

UTR. 2 – ZONA SUD-VEST

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp –– subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

L- ZONA DE LOCUINȚE

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lrzp- subzona locuințelor rurale, situată în zonele de protecție arheologică

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISco-subzona servicii, comerț

IScozp-subzona servicii, comerț, situată în perimetrul siturilor arheologice

ISA -ZONA INSTITUȚII, SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

(exclus zootehnie)

ISAzp- situată în zonele de protecție arheologică

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- **<u>Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală</u>**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;

- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală <u>UTR 2</u>**

5.Casă cu valoare ambientală;
6.Casă cu valoare ambientală;
7.Biserica Sf. Dumitru.

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***<u>subzone şi unităţi teritoriale</u>***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

Mzp –– subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

<u>GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI</u>

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- instituții de învățământ ,cămine și cantine pentru elevi și studenți .
- locuirea cu variantele: locuire permanentă, colectiva,individuala,locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării)

Mzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafață construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafață mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR
a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min.500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp
-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - **clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, Mzp

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min. 12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8.5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0**metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0**metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp

(5) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
(6) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim

3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, Mzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, Mzp

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2, P+2+M

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, Mzp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

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

- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității). În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se

vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va plantă vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a. Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.
b. Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c. Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparență; se admite și gard din plasă de sârmă.
d. Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

f. Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.
g. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, Mzp

POT maxim =35%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, Mzp: CUT maxim= **1,2** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lrzp - subzona locuințelor rurale, situată în zonele de protecție arheologică.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lrzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lr

- **pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări-cu condiția respectării rezistenței, a stabilitatii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise funcțiuni compatibile** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi

distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr.119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995

- pe terenurile cu folosința "arabil" se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lrzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min.10m de limitele terenului.)

Lrzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Lr, Lrzp

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Lr, Lrzp

Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia,

prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
Lr, Lrzp

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
Lr, Lrzp

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul

localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lr, Lrzp

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Lr, Lrzp

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Lr, Lrzp

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Lr, Lrzp - POTmax= 30-35%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Lr, Lrzp -CUT= 1,05

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISco-subzona servicii, comerț

IScozp-subzona servicii, comerț, situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISco**:

- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- servicii și echipamente publice: piață alimentară, târg
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;

IScozp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISco -subzona servicii, comerț

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- Idem, pentru funcțiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

IScozp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISco -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

IScozp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ISco, IScozp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

- suprafața de teren necesară se calculeaza astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar 22mp/copil iar pentru învățământul școlar 20mp/elev

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISco, IScozp

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 5 și 15m.
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 5,0m de aliniament.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISco, IScozp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISco, IScozp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISco, IScozp

- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISco, IScozp

(2) Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
(6)pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISco, IScozp

1.Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISco, IScozp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi şi baiţurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISco, IScozp: POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ISco, IScozp: CUT maxim =0,9 ADC/mp.teren

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

(exclus zootehnie)

Subzona ISA-cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG, pentru extinderea funcțiunilor agricole (culturi, depozitare, producție) comerț, pensiuni, restaurante, case de vacanță, locuințe, recreere, exceptând activitățile zootehnice de mare capacitate.

ISAzp - situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISA** sunt admise următoarele utilizări:

-locuințe, case de vacanță

- pensiuni, complexe turistice, campinguri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere
- parcaje, spații verzi, parcuri
-depozitare produse agricole
-culturi agricole

ISAzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISA

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări.

ISAzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISA

- activități zootehnice, sau care produc noxe și poluare de orice tip.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, dincolo de cota de inundabilitate, asigurându-se continuitatea, fără respectarea prevederilor avizului geo.

ISAzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curții Construcții - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. condiționat prin PUG, în urma reparcelării -min 500mp clădiri izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE- în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

ISA, ISAzp

(1)pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **2,50m**;

(2) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(3) în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite unelte, etc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISA, ISAzp

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;
- anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISA, ISAzp

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta prevederile Codului civil și distanțele minime de intervenție la incendiu.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISA, ISAzp

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ISA, ISAzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ISA, ISAzp

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.

Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

ISA, ISAzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6)În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a)Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.
b)Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c)Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.
d)Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
f)Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.,la 0,5m de el, conf.Cod Civil.
g)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte exclusiv, unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

IDA-zona unități, manufacturieră, depozitare, agrozootehnice de capacitate mică, izolate, **existente** în cadrul zonei de locuințe.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole și depozitării bunurilor și materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- adăposturi agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- utilizări care nu se încadrează la art. 2 și 3
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai

înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.
Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D. A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCc- subzona cimitirelor; cimitir existent

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexă
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile

- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0metri** față de locuințe; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)**
- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GCc -cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10m în interiorul

cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15%** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCc

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacurea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GCc

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10mp**, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GCc CUT maxim = **0,15mp** ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. În acest caz aria construită desfășurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:**TE** - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;
- În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile, se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort conf. art. 16, capII.
- Construcțiile se vor amplasa la min. 20m de malul apei.
- Orice amplasare sub limita precizată se va face în baza acordului dat de

administratorul canalului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE,

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE,- conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE,- conform normelor specifice.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Reglementări cu caracter general:

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

- Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea și întreținere a spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

g) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
h) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vietii;
i) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
j) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
k) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
l) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio cultural.

Legea 24/2007, Art.9,12;legea 24/2007, Art.10, 14,15.;Legea 24/2007, Art.9 La nivelul zonei centrale,

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, scuaruri, parcuri, etc

-subzona Vpp-reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

Vpzp - situată în zonele de protecție arheologică

-subzona Vpp

-zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
-reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
-plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
-plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general »

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier ,fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vpzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  legate direct de activitatea sportivă.
- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

Vpzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp, Vpzp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp, Vpzp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp, Vpzp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp, Vpzp,Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp, Vpzp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp, Vpzp

-parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
-pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp, Vpzp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 niveluri

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp, Vpzp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp, Vpzp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp, Vpzp,Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și

favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp, Vpzp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp, Vpzp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp

este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum național, județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice

(protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.

- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA TOPOLOG
UTR.3

UTR. 3 – ZONA NORD-VEST, rezidențială

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp- subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lzp- subzona locuințelor, situată în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

ISA -ZONA INSTITUȚII, SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, (exclus zootehnie)

ISAzp1 - situată în perimetrul siturilor arheologice

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

IDAzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică; etc

Vpzp -situată în zonele de protecție arheologică
Vpzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice
Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament
Vppzp - situată în zonele de protecție arheologică

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept "**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.**"

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe arterele tramei stradale majore, în zona centrală a comunei.

Mzp- subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, că fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.

- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării)

Mzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-**clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚă DE ALINIAMENT

M1, Mzp

- Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”: Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
  - Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
  - în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp

(7) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(8) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, Mzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri

ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, Mzp

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, Mzp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă

ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, Mzp: POT maxim =35%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, Mzp: CUT maxim= **1,05** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, P+2+M niveluri;

Lzp- subzona locuințelor, situată în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1;

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**,care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va

modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Lzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lzp:

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1:

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lzp,**Lzp1** - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp
-deschidere la stradă=12m
c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500m

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lzp,Lzp1 <u>Retrageri față de limitele laterale</u>

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

<u>Retrageri față de limita posterioară a parcelei</u>

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1, Lzp,Lzp1 Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, Lzp,Lzp1

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lzp,Lzp1

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lzp,Lzp1

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1, Lzp,Lzp1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, Lzp,Lzp1 - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1, Lzp,Lzp1 -CUT= 0,9

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

(exclus zootehnie)

Subzona ISA-cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG, pentru extinderea funcțiunilor agricole (culturi, depozitare, producție) comerț, pensiuni, restaurante, case de vacanță, locuințe, recreere, exceptând activitățile zootehnice de mare capacitate.

ISAzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISA** sunt admise următoarele utilizări:

-locuințe, case de vacanță
- pensiuni, complexe turistice, campinguri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere
- parcaje, spații verzi, parcuri
-depozitare produse agricole
-culturi agricole

ISAzp1

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISA

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări.

ISAzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISA

- activități zootehnice, sau care produc noxe și poluare de orice tip.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, dincolo de cota de inundabilitate, asigurându-se continuitatea, fără respectarea prevederilor avizului geo.

ISAzp1

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curții Construcții- 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. condiționat prin PUG, în urma reparcelării -min 500mp clădiri izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE- în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

ISA, ISAzp1

(1)pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **2,50m**;

(2) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(3) în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite unelte, etc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISA, ISAzp1

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;

- anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISA, ISAzp1

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,vor respecta prevederile Codului civil și distanțele minime de intervenție la incendiu.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISA, ISAzp1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISA, ISAzp1

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISA, ISAzp1

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

ISA, ISAzp1

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6)În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a)Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.

b)Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)

c)Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.

d)Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.

e) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

f)Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.,la 0,5m de el, conf. Cod Civil.

g)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE,

DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte exclusiv, unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

IDA-zona unități, manufacturieră, depozitare, agrozootehnice de capacitate mică, izolate, **existente** în cadrul zonei de locuințe.

IDAzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole și depozitării bunurilor și materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- adăposturi agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă

IDAzp1

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

IDAzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- utilizări care nu se încadrează la art. 2 și 3

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

IDAzp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A, IDAzp1

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A, IDAzp1

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A, IDAzp1

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A, IDAzp1

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A , IDAzp1

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A, IDAzp1

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A, IDAzp1

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A, IDAzp1

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A, IDAzp1

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A, IDAzp1

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A, IDAzp1

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D. A, IDAzp1

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A, IDAzp1

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de

diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

-subzona Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult, construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică; etc

-subzona Vpzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona Vppzp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- plantaţii înalte, medii şi joase;
  - sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
  - mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
  - construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică;
  - grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere.

  Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

Vpzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);

b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"

- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);

b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.

- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpzp1

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;
Interdicţie temporară de construire
a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate

conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Vppzp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

Vppzp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpzp1

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Vppzp

- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpzp1

- Se va mentine inaltimea actuala.Constructiile si amenajarile noi,nu vor depasi inaltimea cladirilor existente.

Vppzp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpzp1

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpzp1, Vppzp

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Vpzp1, Vppzp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpzp1, Vppzp

Vp-Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri; în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vp - spre deosebire de parcuri și gradini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5metri terenul va fi coborat cu minim 0,10metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale localitatii.
- Clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp -Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

-Vpp -P.O.T. maxim = 5 %

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** C.U.T. maxim = 0,15 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

Vpp

- coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și

se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade

- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA TOPOLOG
UTR.4

UTR. 4 – ZONA ESTICĂ, exclusiv rezidențială

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

Lzp- subzona locuințelor, cu densitate mare, situată în zonele de protecție arheologică.

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISco-subzona servicii, comerț

IScozp- situată în zonele de protecție arheologică

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

Subzone:

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament.

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, P+2+M niveluri;

Lzp - subzona locuințelor, cu densitate mare, situată în zonele de protecție arheologică.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1;

- **pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise funcțiuni compatibile** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min. 10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare
Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lzp

<u>Retrageri față de limitele laterale</u>

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

<u>Retrageri față de limita posterioară a parcelei</u>

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.
(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
L1, Lzp

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
L1, Lzp

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lzp

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lzp

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1, Lzp

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, Lzp - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1, Lzp -CUT= 0,9

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISco-subzona servicii, comerț

IScozp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISco**:

- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- servicii și echipamente publice: piață alimentară, târg
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;

IScozp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISco -subzona servicii, comerț

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- Idem, pentru funcțiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

IScozp

f) aviz DJC Tulcea;

g) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

h) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

i) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

j) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISco -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

IScozp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ISco, IScozp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

- suprafața de teren necesară se calculeaza astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar 22mp/copil iar pentru învățământul școlar 20mp/elev

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISco, IScozp

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 5 și 15m.
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 5,0m de aliniament.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISco, IScozp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISco, IScozp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISco, IScozp

- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISco, IScozp

(2) Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
(6)pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISco, IScozp

1.Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISco, IScozp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISco, IScozp: POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ISco, IScozp: CUT maxim =0,9 ADC/mp.teren

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte exclusiv, unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

IDA-zona unități, manufacturieră, depozitare, agrozootehnice de capacitate mică, izolate, **existente** în cadrul zonei de locuințe.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole și depozitării bunurilor și materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- adăposturi agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m față de vecinătățile

locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.

- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- utilizări care nu se încadrează la art. 2 și 3
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se

realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre

interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D. A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr. 2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.

- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

LOCALITATEA TOPOLOG
UTR.5

UTR. 5 – ZONA SUD-ESTICĂ

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție,

depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1 – subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lrzp - subzona locuințelor rurale, situată în zonele de protecție arheologică

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

IDAzp- situată în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

subzona Vppzp- situată în zonele de protecție arheologică

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.
M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE
M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

<u>SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</u>

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1,

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - **clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1,

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu

vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(9) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(10) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1,

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M; P+2,P+2+M

2. Autorizarea execuției construcțiilor noi,a extinderilor sau supraetajărilor, se face cu respectarea înălțimii medie a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate e dată media înălțimii la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1,

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne;

ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1,

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
M1, POT maxim =30%
ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
M1: CUT maxim= **1,2** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;
Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.
Lrzp - subzona locuințelor rurale, situată în zonele de protecție arheologică

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1, Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea - funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu

locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lrzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1; Lr

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilitătii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţă totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lrzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lrzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr, Lrzp

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele
-suprafața=200mp
-deschidere la stradă=12m
c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp
(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare
Conform Regulamentului- cadru de urbanism:
(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.

- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr, Lrzp

Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
L1, Lr, Lrzp

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
L1, Lr, Lrzp

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lr, Lrzp

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lr, Lrzp

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1,Lr, Lrzp

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, Lr, Lrzp - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 ,Lr, Lrzp -CUT= 0,9

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte exclusiv, unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

IDA-zona unități, manufacturieră, depozitare, agrozootehnice de capacitate mică, izolate, **existente** în cadrul zonei de locuințe.

IDAzp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole și depozitării bunurilor și materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- adăposturi agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă

IDAzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

IDAzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- utilizări care nu se încadrează la art. 2 și 3

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

IDAzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A, IDAzp

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A, IDAzp

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A, IDAzp

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A, IDAzp

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în

clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A, IDAzp

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A, IDAzp

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A ,IDAzp

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A, IDAzp

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A, IDAzp

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A, IDAzp

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A, IDAzp

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D. A, IDAzp

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A, IDAzp

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

subzona Vppzp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

Vppzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice

specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise: - orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;

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

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA TOPOLOG
UTR.6

UTR. 6 – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE, CULTE

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 10 Centru semințe
Trup 17 Fermă agricolă
Trup 18 Schitul SF. Cruce

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

IS-ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Subzone funcționale:

ISct – culte-mănăstire, ansambluri monarhale

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

Subzone:

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite,

I.D.A.zp- situată în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament.

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:

lSct-subzona instituții de cult-biserica, mănăstire, ansambluri monarhale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **lSct:**

sunt admise următoarele utilizări:

a)Construcţii destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiţă, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioară a imobilului, inclusiv instalații și aducțiuni de rețele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

lSct:

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

lSct:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

lSct:

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30,00metri sau funcție de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

lSct:

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art. 19 alin. (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

lSct:

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

lSct:

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0m.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

lSct:

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streașină să nu depășească 12,0m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)

- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maximă admisibilă la streașină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0metri şi tangenta la 45° la acesta

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

lSct:

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.
- Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- **ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE**

lSct:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte exclusiv, unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

IDA-zona unități, manufacturieră, depozitare, agrozootehnice de capacitate mică, izolate, **existente** în cadrul zonei de locuințe.

I.D.A.zp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole și depozitării bunurilor și materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- adăposturi agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă

I.D.A.zp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

I.D.A.zp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- utilizări care nu se încadrează la art. 2 și 3
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

I.D.A.zp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1000mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau

asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condiţiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și

industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de

coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

LOCALITATEA TOPOLOG
UTR.7

UTR. 7 – ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 8- Stație transformare
Trup 9- Rezervor apă
Trup 11- Stație transformare
Trup 12- Stație epurare
Trup 13- Stație radar
Trup 14- Stație RTV
Trup 15- Antenă RTV
Trup 16- Stație pompare
Trup 19-Platformă gunoi de grajd
Trup 20- Platformă gunoi de grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare
TEzp- situată în zonele de protecție arheologică

TEzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală-platformă gunoi de grajd.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Vppzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

TEzp- situată în zonele de protecție arheologică

TEzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

TEzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

TEzp1

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

TEzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

TEzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);

b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

TEzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

TEzp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC,

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC,

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10m**etri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC,

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1.8**mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Vppzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcțiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

Vppzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU

LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU UTR.1

UTR. 1 – LOCALITATEA - FUNCȚIUNI MULTIPLE

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lzp- subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor situate în perimetrul siturilor arheologice

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.

Vpzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;

- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

b. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.
Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

13.lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală <u>UTR 1</u>

1.Biserica ”Sf. Dumitru”.
2.Casă cu valoare ambientală, str. Ardealului, nr. 22;
3.Casă cu valoare ambientală, str. Trandafirilor;
4.Casă cu valoare arhitecturală, str. Liliacului, nr. 3;
5.Casă cu valoare ambientală, str. Trandafirilor.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:
  - primărie
  - sedii de firme;
  - clădiri de birouri
  - sedii de bănci, sedii societăți financiare
  - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400mp,
  - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
  - Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
  - Alimentaţie publică.
  - structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
  - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
  - învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool ,licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot, cămine și cantine aferente.
  - dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice , laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
  - cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci, cluburi, săli de întruniri.
- Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
- Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

- Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)

- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele.
- Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Czp- subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C, Czp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-min. 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C, Czp

Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor":

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C, Czp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin

jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C, Czp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C, Czp

(11) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(12) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C, Czp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C, Czp

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C , Czp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului

compoziţional şi arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi şi moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcţională între clădiri sau între clădiri şi amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereţii**

La construcţii noi cu gabarit mic şi mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcţie tradiţionale la nivel local, care sunt regenerabile, şi care permit circulaţia vaporilor între interior şi exterior.

La construcţiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcţie, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperişul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepţia cazurilor în care există foişor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcţiei va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornişă şi maximum 30cm la frontonul, în funcţie de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnuleţele.

La construcţiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcţie de învelitoare, panta va fi de între 15% şi 70%, ţinând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălţuită, cu păstrarea streşinilor (în raport cu materialele respective) şi a elementelor de coamă. Se acceptă şi învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepţional, la construcţiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistenţă nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălţuită, cu condiţia să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum

25%.

- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C, Czp

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

C, Czp

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre strada și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C , Czp

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C, Czp

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul

localității.

- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

Mzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp -subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

Mzp -subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafață construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp -subzona centrală, situată în zonele de protecție arheologică

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-**clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, Mzp

- Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”: Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin

jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp

(13) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(14) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, Mzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, Mzp

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, Mzp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne;

ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
M1, Mzp POT maxim =30%
ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
M1, Mzp: CUT maxim= **0,9** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:
L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;
Lzp- subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică
Lzp1- subzona locuințelor situate în perimetrul siturilor arheologice

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința,

cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1;

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr. 119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min. 10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Lzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.
Prevederi legale
Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condițiile legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1,Lzp, Lzp1

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1,Lzp, Lzp1

Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri

principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1,Lzp, Lzp1

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1,Lzp, Lzp1

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1,Lzp, Lzp1

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1,Lzp, Lzp1

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1,Lzp, Lzp1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 -CUT= 0,9

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- producție manufacturieră, unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A,

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500**mp și un front minim la stradă de **30,00**metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A, pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A,

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite

amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A,

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A,

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A,

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A,

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A,

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu

vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A,

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A,

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.

- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A ,

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A ,

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A,

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCc- subzona cimitirelor; cimitir existent

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexă
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0metri** față de locuințe; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)**
- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp**. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GCc -cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor

retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa**15%** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCc

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează
- resursele de apă.
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacurea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim 10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GCc

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10mp**, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GCc CUT maxim = **0,15mp** ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. În acest caz aria construită desfășurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu

completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona **Vppzp-** subzona situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.
  -subzona **Vppzp**- subzona situată în zonele de protecție arheologică
- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate
  -subzona **Vppzp**- subzona situată în zonele de protecție arheologică
- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va

modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

  -subzona **Vppzp**- subzona situată în zonele de protecție arheologică
- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de

infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU
UTR.2

UTR. 2 - ZONA ECONOMICĂ

UTR-ul cuprinde zonele economice din extremitatea de nord și est a trupului principal.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.
I -zona unități productive industriale.
D- zona unităților de depozitare

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE (exclus zootehnie)
Subzona ISAzp- subzona situată în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI
-subzona Vpp

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;

- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- producție manufacturieră, unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500**mp și un front minim la stradă de **30,00**metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.

Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.

- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

ISA -SERVICII,TURISM, CULTURI AGRICOLE (exclus zootehnie)

Subzona ISA - cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG, pentru extinderea funcțiunilor agricole (culturi, depozitare, piscicultură) comerț, pensiuni, restaurante, case de vacanță, locuințe, recreere, exceptând activitățile zootehnice de mare capacitate.

Subzona ISAzp - subzona situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISA** sunt admise următoarele utilizări:

-locuințe, case de vacanță
- pensiuni, complexe turistice, campinguri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere
- parcaje, spații verzi, parcuri
-depozitare produse agricole
-culturi agricole

Subzona ISAzp

14. toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISA

15. construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări.

Subzona ISAzp

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISA

- activități zootehnice, sau care produc noxe și poluare de orice tip.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

16. Se interzic construcţii în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, dincolo de cota de inundabilitate, asigurându-se continuitatea, fără respectarea prevederilor avizului geo.

Subzona ISAzp

17. toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curții Construcții- 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. condiționat prin PUG, în urma reparcelării -min 500mp clădiri izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE- în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

ISA

(1)pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **2,50m**;

(2) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(3) în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite unelte,e tc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISA

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;
- anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISA

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta prevederile Codului civil și distanțele minime de intervenție la incendiu.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**etri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISA

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISA

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISA

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

ISA

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6)În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a)Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.

b)Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c)Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.
d)Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
f)Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.
g)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m (înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces

nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr. 2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a

energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

LOCALITATEA FĂGĂRAȘU NOU
UTR.3

UTR. 3 - ZONA DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 34- foraj apă
Trup 35-rezervor apă
Trup 36-SPP4
Trup 37-SPP7
Trup 38-SPP
Trup 39-Stație epurare
Trup 40 Platforma gunoi de grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie Comunală - platformă gunoi de grajd.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare. **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

  TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un

arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A

CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC,

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC,

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10m**etri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC,

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1,8**mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

S.C. SIMPROIECT S.R.L
TULCEA Str. Pacii, nr. 7, bl. P21, sc. A, ap. 5
N.I. J36/1052/1994 C.F. RO 6595609
TEL/FAX: 0240/510101, Mobil: 0744557670
E-mail: simproiect_sa@yahoo.com

PR. NR. 842/2016
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA TOPOLOG, JUDEȚUL TULCEA
vol. 4 ex. 1 – piese scrise
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
loc. SÂMBĂTA NOUĂ, CERBU, CALFA, LUMINIȚA, MĂGURELE
2020 (rev.2025)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ

LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ UTR.1

UTR. 1 - LOCALITATEA VEST – FUNCȚIUNI REZIDENTIALE

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.
M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.
Mzp – subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale
Lzp- situată în zonele de protecție arheologică
Lzp1- situată în perimetrul siturilor arheologice

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor
GCczp - subzona cimitirelor, situată în zonele de protecție arheologică.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.
Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament
Vppzp- situată în zonele de protecție arheologică

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.
Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.
Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:
- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;

- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

c. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.
Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală UTR 1**

2.Casă cu valoare arhitecturală, str. 1Mai, nr. 89;
3.Casă cu valoare ambientală, str. 1Mai;
4.Casă cu valoare arhitecturală, str. 1Mai, nr. 91;
5.Biserica ”Sf. Mare Mucenic Gheorghe”;
6.Casă cu valoare ambientală;
7.Casă cu valoare ambientală.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:
  - primărie
  - sedii de firme;
  - clădiri de birouri
  - sedii de bănci, sedii societăți financiare
  - Comerț en detail: comerţ alimentar și nealimentar având Scom<400mp,
  - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
  - Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
  - Alimentaţie publică.
  - structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
  - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
  - învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool ,licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot, cămine și cantine aferente.
  - dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice , laboratoare medicale , farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
  - cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci , cluburi, săli de întruniri.
- Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
- Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

- Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele. Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - min. 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,

Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor":

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru

drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C,

(15) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(16) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile și coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(5) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(6) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiţui sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre strada și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente

și dublate cu gard viu.

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT). C

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren - pentru dotări publice amplasate în centrul localității.
- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren - pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere le tramei stradale majore, în zona centrală a comunei.

Mzp- subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, că fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării)

Mzp

a)aviz DJC Tulcea;
b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va

modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE **a. deschidere la stradă -min. 20m**

b. suprafața minimă a parcelei -min 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - **clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, Mzp

- Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”: Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum

13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp

(17) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(18) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, Mzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1, Mzp

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, Mzp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot acceptă abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se

interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, Mzp: POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, Mzp: CUT maxim= **0,9** ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;

Lzp- subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor situate în perimetrul siturilor arheologice

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea - funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1;

- **pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise funcțiuni compatibile** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995

- pe terenurile cu folosința "arabil" se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Lzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.
Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lzp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condițiile legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1,Lzp, Lzp1

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.

- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1,Lzp, Lzp1

Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1,Lzp, Lzp1

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1,Lzp, Lzp1

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
L1,Lzp, Lzp1

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1,Lzp, Lzp1

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1,Lzp, Lzp1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băițui sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 -CUT= 0,9

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCc- subzona cimitirelor; cimitir existent

GCczp - subzona cimitirelor, situată în zonele de protecție arheologică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexă
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

GCczp- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0metri** față de locuințe; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)**
- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

GCczp-

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

GCczp- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE,

FORME, DIMENSIUNI)

GCc -cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică ;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa**15%** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;

- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCc

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează
- resursele de apă.
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacurea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GCc

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10mp**, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GCc CUT maxim = **0,15mp** ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. În acest caz aria construită desfășurată include aria construcțiilor

supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona Vppzp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

Vppzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de

coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp, Vppzp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp, Vppzp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp, Vppzp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp, Vppzp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp, Vppzp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în

vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp, Vppzp

- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi

repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ UTR.2

UTR. 2 - LOCALITATEA SUD – FUNCȚIUNI ECONOMICE

UTR-ul cuprinde zonele economice din extremitatea de sud al trupului principal.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.
I -zona unități productive industriale.
D- zona unităților de depozitare

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, (exclus zootehnie)
ISAzp- situată în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI
-subzona Vpp
- subzona Vppzp- situată în zonele de protecție a siturilor arheologice

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

d. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională/valoare ambientală UTR 2**

1.Casă cu valoare ambientală, str. 1Mai.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- producție manufacturieră, unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500**mp și un front minim la stradă de **30,00**metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de

minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.

Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea

există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2

unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

-cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG, pentru extinderea funcțiunilor agricole (culturi, depozitare, producție) comerț, pensiuni, restaurante, case de vacanță, locuințe, recreere, exceptând activitățile zootehnice de mare capacitate.

ISAzp- situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISA** sunt admise următoarele utilizări:

-locuințe, case de vacanță
- pensiuni, complexe turistice, campinguri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere
- parcaje, spații verzi, parcuri
-depozitare produse agricole
-culturi agricole

ISAzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISA

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări.

ISAzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE
ISA

- activități zootehnice, sau care produc noxe și poluare de orice tip.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, dincolo de cota de inundabilitate, asigurându-se continuitatea, fără respectarea prevederilor avizului geo.

ISAzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curții Construcții - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. condiționat prin PUG, în urma reparcelării -min 500mp clădiri izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE- în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT
ISA, ISAzp

(1)pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **2,50m**;
(2) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a

incendiilor.

(3) în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite unelte, etc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISA, ISAzp

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel

- puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;
- -anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISA, ISAzp

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta prevederile Codului civil și distanțele minime de intervenție la incendiu.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**etri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISA, ISAzp

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISA, ISAzp

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISA, ISAzp

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția.
Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

ISA, ISAzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6)În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a)Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.
b)Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c)Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.
d)Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
f)Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.
g)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m (înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim

unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona Vppzp- subzona situată în zonele de protecție a siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.

- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

-subzona Vppzp -situată în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

-subzona Vppzp -situată în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

-subzona Vppzp -situată în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp , Vppzp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp, Vppzp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp, Vppzp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp, Vppzp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de

infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp, Vppzp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp, Vppzp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp, Vppzp - este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA SÂMBĂTA NOUĂ
UTR.3

UTR. 3 - TRUPURI IZOLATE, FUNCȚIUNI DIVERSE

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 21 - Unitate turistică
Trup 22 - Stație epurare
Trup 23 - Platformă gunoi de grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

ISpv - zona de dezvoltare ulterioară, cu prioritate servicii cu profil turism, agrement, sport, spații verzi.

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie

Comunală -platformă gunoi de grajd.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISpv - zona de dezvoltare ulterioară, cu prioritate servicii cu profil turism, agrement, sport, spații verzi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ISpv

- pensiuni, case de vacanță
- spații plantate - scuaruri;
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică în locuințe tradiționale.
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

a) sunt permise numai construcțiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite.

b) structurile de agrement care nu includ serviciul de alimentație publică sunt admise cu condiția limitării impactului vizual și sonor asupra vecinătăților, precum și cu respectarea normelor privitoare la formă, materiale de construcție și finisaj din prezentul regulament;

c)În cazul amenajărilor pentru turism, agroturism, alimentație publică cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase, a piscinelor, a sălilor de joc cu AD peste 150mp, amplasate la mai puțin de 10m față de vecinătăți, **se va obține acordul vecinilor**, cu precizarea distanțelor minime admise.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ISpv

a) alte funcțiuni decât cele de la art 1.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ISpv,

Pentru ca o parcelă, în urma reparcelării să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va consideră separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă - min. 12m pentru izolate

b. condiționat prin PUG, prin reparcelare - min. 500m

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI

AGROTURISTICE - în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - min 1000m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISpv,

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **min. 5,0**m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISpv,

- retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ISpv,

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISpv,

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISpv,

- Accesul auto în incinta parcelelor adiacente unei căi de circulație carosabile se asigura direct din aceasta.
- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISpv,

- regimul de înălțime recomandat: P+2; max. P+2+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISpv,

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea

- se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- se recomandă folosirea materialelor rezistente (zidărie bca, cărămidă) iar la construcțiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi și materiale tradiționale (chirpici, ceamur) cu condiția întăririi structurii de rezistență.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza că finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. Se acceptă tabla plana, gri mat.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele clădirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase și vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tâmplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sprosuri tradiționale, vopsitorii de culoare alb, gri, natur.
- placaje exterioare din piatră naturală; exclus placaje din gresie ceramică colorată strident.
- este interzisă conformația șarpantei cu turnuri, retrageri și elemente decorative din tablă zincată, lucarne multiple, etc.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ISpv,

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

ISpv, - POT max.= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) pe parcelă va fi de **0,9**

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea

clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC,

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC,

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10metri**.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC,

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1.8** mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*

- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA CERBU

LOCALITATEA CERBU UTR.1

UTR. 1 - LOCALITATEA

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISco-subzona servicii, comerț

lSct-subzona instituții de cult-biserica

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.

Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin clădiri cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, (biserica) **se va condiționa reabilitarea clădirii, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.**

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională/valoare ambientală UTR 1**

1.Biserica ”Sfânta Cuvioasă Parascheva”.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică,

instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:

- primărie
- sedii de firme;
- clădiri de birouri
- sedii de bănci, sedii societăți financiare
- Comerț en detail: comerţ alimentar și nealimentar având Scom<400 mp,
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentaţie publică.
- structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
- lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool, licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot ,cămine și cantine aferente.
- dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice , laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
- cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci, cluburi, săli de întruniri.

➢ Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
➢ Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
➢ Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

➢ Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
  - Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele.
  - Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
  - anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării- min. 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,

Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”:

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau

construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
  - pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
  - Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
  - în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C,

(19) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(20) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea

construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre stradă și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT) C

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul localității.
- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1,

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-**clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1,

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(21) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(22) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
M1,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
M1,

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1,

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1,

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1: CUT maxim= **0,9** ADC/mp. teren

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:

ISco-subzona servicii, comerț

ISct-subzona instituții de cult-biserica

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISco**:

- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;

În subzona **ISct:**

sunt admise următoarele utilizări:

a)Construcții destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiţă, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioară a imobilului, inclusiv instalații și aducțiuni de rețele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISco -subzona instituții, servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare.
- Idem, pentru funcțiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori.
  - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ISct:

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși

- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISco, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de prevenire a riscurilor și studii geotehnice.
  - **ISct:**
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ISco,

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

- **ISct:**
- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30,00metri sau funcție de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISco,

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 5 și 15m.
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

Sct:

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISco, lSct:

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISco,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

lSct:

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0m.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISco, lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISco, lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISco, Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M

- Autorizarea execuției construcțiilor noi, a extinderilor sau supraetajărilor, se face cu respectarea înălțimii medie a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.
- Înălțimea medie a clădirilor învecinate e dată media înălțimii la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

lSct:

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streașină să nu depășească 12,0m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maximă admisibilă la streașină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0metri şi tangenta la 45° la acesta

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISco,

1.Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. Se acceptă tabla plană, gri mat.

lSct:

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.
- Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție

provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- **ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE**
- **ISco, lSct:**
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISco - POT maxim =30%

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ISco -CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1, Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1; Lr

- **pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilității și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise funcțiuni compatibile** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**,care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min. 10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţăa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)

- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării-500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr **Retrageri față de limitele laterale**

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1, Lr

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1, Lr

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările

cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lr

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lr

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1, Lr

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, Lr - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 , Lr -CUT= 0,9

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCc- subzona cimitirelor; cimitir existent

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexă
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0metri** față de locuințe; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)**

- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GCc -cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GCc

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

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15%** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCc

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează
- resursele de apă.
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacurea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în

mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GCc

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10m**p, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GCc CUT maxim = **0,15mp** ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. În acest caz aria construită desfășurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației

specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, parcuri, etc.

-subzona Vpp-reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general »

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

legate direct de activitatea sportivă.

- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de

amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp,Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp

parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P+1 niveluri

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp,Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care

impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde: **Ccr** -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA CERBU
UTR.2

UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 24 – Stație pompare
Trup 25 – Foraj apă
Trup 26 – Foraj apă
Trup 27 -Stație epurare

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.

- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*"
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.

- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de

coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA CALFA

LOCALITATEA CALFA UTR.1

UTR. 1 - LOCALITATEA

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.
M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes

General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp - subzona funcțiuni mixte , situată în zonele de protecție arheologică

Mzp1- subzona funcțiuni mixte, situată în perimetrul siturilor arheologice

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:

lSct-subzona instituții de cult-biserica

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lr - subzona locuințelor rurale,cu densitate redusă

Lzp- subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică

Lzp1- subzona locuințelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Vppzp- în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- **<u>Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală</u>**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului; - Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

e. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.
Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională/valoare ambientală UTR 1**

1.Biserica ”Adormirea Maicii Domnului”.
2.Casă cu valoare ambientală;

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:

- primărie
- sedii de firme;
- clădiri de birouri
- sedii de bănci, sedii societăți financiare
- Comerț en detail: comerţ alimentar și nealimentar având Scom<400 mp,

- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentaţie publică.
- structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
- lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool ,licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot ,cămine și cantine aferente.
- dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice , laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
- cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci , cluburi, săli de întruniri.

➢ Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
➢ Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
➢ Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

➢ Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele.
  - Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
  - anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - min. 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,

Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor":

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul

public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.

- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C,

- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri

ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în

proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C

1. Împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 1,5 m și transparentă, lăsând vizibilă clădirea.

a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 60 cm înălțime, și gard cu înălțimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasă sarmă, dublată de gard viu.
b) gard din plasă de sarmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc.;

2. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sarmă ghimpată.
3. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre stradă și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității

- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul localității.
- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

Mzp - subzona funcțiuni mixte, situată în zonele de protecție arheologică

Mzp1- subzona funcțiuni mixte, situată în perimetrul siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

Mzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Mzp1

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării)

Mzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Mzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.
Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

Mzp

- toate funcțiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Mzp1

a) arături mai adânci de 30cm;
b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condițiile legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, Mzp, Mzp1

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR
a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-**clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, Mzp, Mzp1

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, Mzp, Mzp1

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1, Mzp, Mzp1

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1, Mzp, Mzp1

(23) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(24) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
M1, Mzp, Mzp1

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
M1, Mzp, Mzp1

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1, Mzp, Mzp1

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1, Mzp, Mzp1

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a. Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.

b. Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)

c. Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.

d. Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.

e. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

f. Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.

g. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, Mzp, Mzp1 POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, Mzp, Mzp1: CUT maxim= **0,9** ADC/mp.teren

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:

lSct-subzona instituții de cult-biserica

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **lSct:**

sunt admise următoarele utilizări:

a)Construcții destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiță, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioară a imobilului, inclusiv instalații și aducțiuni de rețele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

lSct:

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de prevenire a riscurilor și studii geotehnice.

lSct:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

lSct:

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30,00metri sau funcție de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

lSct:

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art. 19 alin. (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

lSct:

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

lSct:

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0m.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor

din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

lSct:

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streașină să nu depășească 12,0m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maximă admisibilă la streașină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0metri şi tangenta la 45° la acesta

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

lSct:

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.
- Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- **ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE**

lSct:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lrzp - subzona locuințelor rurale, situată în zona de protecție a sitului arheologic

Lrzp1 - subzona locuințelor rurale, situată în perimetrul sitului arheologic

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1, Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni,

prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lrzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lrzp1

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1; Lr

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilitătii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţă totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lrzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

Lrzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lrzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Lrzp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condițiile legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr, Lrzp, Lrzp1

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp
-deschidere la stradă=12m
c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - 500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr, Lrzp, Lrzp1

Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri

principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1, Lr , Lrzp, Lrzp1

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1, Lr, Lrzp, Lrzp1

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lr, Lrzp, Lrzp1

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lr, Lrzp, Lrzp1

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1,Lr, Lrzp, Lrzp1

a. Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.

b. Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c. Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.
d. Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
f. Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.
g. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, Lr, Lrzp, Lrzp1 - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 ,Lr, Lrzp, Lrzp1 -CUT= 0,9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, parcuri, etc

-subzona Vpp - reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

-subzona Vppzp- în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general»

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de

activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

-subzona Vppzp- în zonele de protecţie ale siturilor arheologice

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; legate direct de activitatea sportivă.
- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

-subzona Vppzp

- aviz DJC Tulcea;
- toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va

modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

-subzona Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp , Vppzp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp,Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp,Vppzp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp

parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp,Vppzp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P+1 niveluri

Vpp,Vppzp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în

caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp,Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Vpp, Vppzp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp,Vpp, Vppzp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp, Vppzp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp , Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de

infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp, Vppzp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde: **Ccr** -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor

publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA CALFA
UTR.2

UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 28 – Cimitir
Trup 29– SRP8A
Trup 30 – SPP11
Trup 31 - Rezervor apă
Trup 32 -Stație epurare
Trup 33 -Platformă gunoi de grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie Comunală -platformă gunoi de grajd.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC,

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC,

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10m**etri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității

competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC,

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1.8**mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul

pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;

- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA LUMINIȚA

LOCALITATEA LUMINIȚA UTR.1

UTR. 1 - LOCALITATEA

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:

lSct-subzona instituții de cult-biserica

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă

Lzp-situată în zonele de protecție arheologică

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament ,în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.
- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

18.**Reguli generale**

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

- **lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală UTR 1**

1.Biserica ”Sf. Dumitru”;
2.Casă cu valoare arhitecturală, nr. 26.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:

- primărie
- sedii de firme;
- clădiri de birouri
- sedii de bănci, sedii societăți financiare
- Comerț en detail: comerţ alimentar și nealimentar având Scom<400 mp,
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentaţie publică.
- structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
- lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase

- învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool, licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot, cămine și cantine aferente.
- dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice, laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
- cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci , cluburi, săli de întruniri.

➢ Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
➢ Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
➢ Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

➢ Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
  - Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele. Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
  - anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile

publice sau din instituțiile publice;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,

Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”:

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C,

- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre stradă și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul localității.
- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafața construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1,

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate

b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate

c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării -min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - **clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1,

- Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”: Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min. 12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta

aliniamentul tradițional, existent.

- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(25) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(26) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR M1,

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR M1,

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu

materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE
M1,
(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI
Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.
Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.
Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.
Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.
Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.
Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.
Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
M1, POT maxim =30%
ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
M1: CUT maxim= **0,9** ADC/mp. teren

IS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII ȘI PUBLICE

Subzone:
ISct-subzona instituții de cult-biserica

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **lSct:**

sunt admise următoarele utilizări:

a)Construcții destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiţă, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioară a imobilului, inclusiv instalații și aducțiuni de rețele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

lSct:

- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de prevenire a riscurilor și studii geotehnice.

lSct:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m

b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

lSct:

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30,00metri sau funcție de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

lSct:

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0m de la aliniament;

- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art. 19 alin. (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

lSct:

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

lSct:

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0m.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

lSct:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

lSct:

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca

înălțimea la streașină să nu depășească 12,0m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)

- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maximă admisibilă la streașină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0metri şi tangenta la 45° la acesta

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

lSct:

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.
- Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- **ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE**

lSct:

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

lSct: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile

locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.

- producție manufacturieră, unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)**

I.D.A- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500**mp și un front minim la stradă de **30,00**metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între

cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, niveluri;

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

Lzp - subzona locuințelor, situată în zonele de protecție arheologică

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1, Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea -funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

Lzp:

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1; Lr

- **pentru locuințe, <u>funcțiuni compatibile și complementare</u>**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilitătii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise <u>funcțiuni compatibile</u>** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe, dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţă totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a)aviz DJC Tulcea;

b)toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c)în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e)în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

Lzp:

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr, Lzp - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - 500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de

păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.

- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr, Lzp Retrageri față de limitele laterale

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor

din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR L1, Lr, Lzp

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR L1, Lr, Lzp

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă şi învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă şi profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității). În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
L1, Lr, Lzp

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție

provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lr, Lzp

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1,Lr, Lzp

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, **Lr, Lzp** - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 , Lr , Lzp -CUT= 0,9

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, parcuri, etc

-**subzona Vpp**-reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a

zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general»

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  legate direct de activitatea sportivă.
- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp,Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp

parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 niveluri

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și

finisaje;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp,Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de

amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde: **Ccr** -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA LUMINIȚA
UTR.2

UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 41 - Cimitir
Trup 42 – SPP5A+SRP5
Trup 43– SRP4+SRP5
Trup 44– Stație epurare
Trup 45 – Platformă gunoi grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

TEzp-zona construcțiilor tehnico-edilitare, situată în zonele de protecție arheologică

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie Comunală –platformă gunoi de grajd.

GCczp1- subzona cimitirelor, situată în perimetrul siturilor arheologice;

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Vppzp - în zonele de protecție arheologică;

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

TEzp - situată în zonele de protecție arheologică

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

TEzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

TEzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

TEzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE, TEzp

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul

înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, TEzp - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, TEzp

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, TEzp

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE, TEzp

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, TEzp

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, TEzp

- conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, TEzp

-conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, TEzp

- conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, TEzp

- conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, TEzp

-conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, TEzp

- conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, TEzp

- conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

GCczp1- subzona cimitirelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GC

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

GCczp1- subzona cimitirelor, situată în perimetrul siturilor arheologice

a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) pășunat;

c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

GCczp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);

b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

GCczp1

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;

Interdicție temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condițiile legii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GC

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

GCczp1

- cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC

- conform normelor specifice.

GCczp1

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE

LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

GCczp1, GCczp1

- Nu este cazul

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC, GCczp1

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC, GCczp1

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10m**etri.

GCczp1

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

GCczp1

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC, GCczp1

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC, GCczp1

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

GCczp1

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

GCczp1

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10m**p, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1,8** mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de

diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

subzona Vppzp

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

- toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar

lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunţarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desfiinţare constituie infracţiune şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii.

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp

- toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de

amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM LOCALITATEA MĂGURELE

LOCALITATEA MĂGURELE UTR.1

UTR. 1 - LOCALITATEA

- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALĂ- conținând funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.
M- ZONA MIXTĂ- conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

M1 – subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

L- ZONA DE LOCUINȚE

L1- subzona locuințelor, cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale

Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă

I-D-A- ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE

A-zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil

nepoluant și cu caracter compact.

I -zona unități productive industriale.

D- zona unităților de depozitare

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, (exclus zootehnie)

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.

Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

subzona Vp reprezintă propunerea de, scuaruri, teren sport, etc.

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ccr- subzona căi de comunicații rutiere

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**
- **Condiționări R.L.U. pentru clădiri cu arhitectura tradițională/valoare ambientală**

Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală tradițională, identificate în planșa A3, se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

f. Reguli generale

Se va condiționa reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.

Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;

- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

Condiționări generale pentru PUG şi RLU

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului: închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Acoperişurile: în două ape sau patru ape;
- Învelitoare: tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele marcate în planșe.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac biologic activ sau alte forme de degradare.
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.
  - **lista clădiri cu arhitectură tradițională / valoare ambientală UTR 1**

1.Casă cu valoare arhitecturală, DS565;
2.Casă cu valoare arhitecturală, DS565.
3.Fântână, DS565;
4.Casă cu valoare arhitecturală, DS565;
5.Casă cu valoare ambientală, DS565;
6. Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe, str. Colinelor;
7.Casă cu valoare ambientală, str. Colinelor;
8.Casă cu valoare ambientală, str. Colinelor.

C-ZONA CENTRALĂ

Zona centrală, conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică, instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale:
  - primărie
  - sedii de firme;

- clădiri de birouri
- sedii de bănci, sedii societăți financiare
- Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp,
- Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
- Servicii profesionale, servicii manufacturiere în spații închise
- Alimentaţie publică.
- structuri de cazare: hotel, motel, hostel, pensiuni;
- lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool, licee, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot, cămine și cantine aferente.
- dispensare medicale, cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice, laboratoare medicale, farmacii şi puncte farmaceutice, centre de asistență socială
- cămine culturale; muzee; case memoriale, expoziţii, biblioteci, cluburi, săli de întruniri.

➢ Locuinte-construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări, supraetajări.
➢ Construcții destinate sportului și agrementului: sală de sport, bazin de înot acoperit, săli de jocuri, alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
➢ Amenajări: parcaje, spații pietonale, spații plantate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

➢ Se admit conversii ale funcțiunilor în cazul menținerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construită.

- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea), locuințe colective, locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară, piețe volante, târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele.
  - Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
  - anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

C - Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe ce produc poluare: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI INTREPRINDERILOR
   a. deschidere la stradă - min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei - 700mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
   a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
   b. suprafața minimă a parcelei -min 200mp pentru clădiri izolate
   c. suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării –min 500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE
   a. deschidere la stradă -min. 20m
   b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendicularei pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,

Conform– **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor”:

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești

este de min. 8,5m;
- Retragerea construcțiilor față de aliniament este între 2-5m
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

C,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C,

(27) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(28) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime:

P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu, 120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.
În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se

interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(7) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(8) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(9) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13-SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

C

- în cazul grădinițelor și școlilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranță;
- se pot realiza garduri spre strada și cu înălțimea de 1,20m, acestea vor fi transparente și dublate cu gard viu.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.
- gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară.
- distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10cm.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C

- POT maxim= 50% pentru dotări publice amplasate în centrul localității
- POT maxim =30% pentru alte dotări și locuințe

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C

- CUT maxim= 1,5 ADC/mp. teren- Pentru dotări publice amplasate în centrul

localității.

- CUT maxim =0,9 ADC/mp. teren -pentru alte dotări și locuințe

M- ZONA MIXTĂ

Conținând instituții, servicii și echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comerț, turism, recreere) activități productive mici nepoluante și locuințe.

Zona se compune din următoarele ***subzone și unități teritoriale***

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire, agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni, amplasate de regulă pe artere ale tramei stradale majore, în zona centrală a localității.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe, amplasate în zona drumului public sau în interiorul zonei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de largă accesibilitate publică
- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- construcții noi, extinderi, reparații, consolidări, modernizări.
- locuirea, cu variantele, locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică.
- instituții, servicii și echipamente publice; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; pensiuni, complexe turistice, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje, spații verzi, parcuri.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 -subzona funcțiuni mixte-servicii, comerț, locuire,

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr. 10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.

- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai puțin de 100m de școli, biserici, dispensare medicale, unități de asistență socială, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleași categorii de funcțiuni, la mai puțin de 50m de primării, unități ale administrației, finanțe, cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor (garaj, magazie) care nu produc poluare olfactivă și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE
M1

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat:
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- structuri și anexe pentru creșterea și folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafață construită mai mare de 100mp și depozitare în aer liber cu suprafața mai mare de 150mp;
- anexe generatoare de zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori: anexe pentru creșterea animalelor de producție.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
M1,

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafața minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - min. 500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min. 1000mp

-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - **clădiri izolate pe parcelă**.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
M1,

- Conform– **"**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de min.12m pentru drumurile judeţene şi de min. 10m pentru drumurile comunale.
- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent.
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0metri;
- în cazul garajelor, acestea urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1,

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodărești vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1,

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(29) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.

(30) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a

incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
M1,

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- pentru utilizarea domeniului public în vederea parcării, se pot utiliza doar supralărgiri ale străzii, care să nu diminueze trotuarul sub 1,50m la DJ. sau 0,75m la DS

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
M1,

1. Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P; P+1; P+1+M;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1,

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților

(2) Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

(3) Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1,

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.

(6) În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, POT maxim =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
M1: CUT maxim= **0,9** ADC/mp. teren

L-ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - subzona locuințelor P, P+1, P+1+M, P+2+M niveluri;
Lr - subzona locuințelor rurale, cu densitate redusă.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

L1, Lr

- **locuințe individuale, cu regim de construire discontinuu- clădiri izolate pe parcelă, funcțiuni compatibile și funcțiuni complementare.**
- se pot face construcții noi, reparații, modernizări, consolidări, supraetajări, extinderi pentru toate tipurile de funcțiuni.

Funcțiuni compatibile cu locuirea-funcțiuni adăpostite în aceeași clădire cu locuința, cu care pot coexista în bune condiții. (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, farmacii, cabinete medicale)

Funcțiuni complementare locuirii- funcțiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuințe sau de locuințe și funcțiuni compatibile (comerț, alimentație publică de mici dimensiuni, prestări servicii nederanjante, ca funcțiune de bază).

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1; Lr

- **pentru locuințe, funcțiuni compatibile și complementare**
- se pot face extinderi, reparații capitale, consolidări, modernizări, supraetajări - cu condiția respectării rezistenței, a stabilitătii și siguranței clădirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995.
- **sunt permise funcțiuni compatibile** cu locuirea, adăpostite în aceeași clădire, dar pe max. 60% din AD, cu condiția să nu afecteze locuința proprie și mai ales vecinătățile, cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **funcțiuni complementare locuirii**, care se pot adăposti în clădiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuințe,dar care cuprind unități neperturbatoare pentru locuințele de pe alte parcele (magazine, ateliere confecții, manufactură, alimentație publică, servicii, reparații, alte funcțiuni), cu condiția să nu fie deranjate locuințele ce pot exista pe parcelele din jur, cu asigurarea distanțelor și condițiilor de protecție conform Ordinului nr. 119/2014, a igienei zonei adiacente și a prevederilor Legii nr. 10/1995
- pe terenurile cu folosința “arabil” se admit construcții tip sere sau solarii, cu condiția respectării unei distanțe față de vecinătăți de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot, mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200mp/unitate locativă

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură, etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la art.1 și 2
- se interzic anexe poluante sub distanțe normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanța la min. 10m de limitele terenului.)

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafața=200mp

-deschidere la stradă=12m

c.suprafața min. a parcelei, în urma reparcelării - 500mp

(2)- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu- clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;
- pe străzile cu front stradal bine conturat, din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public și care au amprize ce se încadrează în prevederile legale, se va respecta aliniamentul tradițional, existent. Se condiționează autorizarea construcțiilor, de păstrarea fațadei înguste spre stradă și a accesului auto legal, pe una din laturile incintei.
- Pe străzile unde frontul stradal alternează în relațiile cu domeniul public, se condiționează amplasarea clădirilor, la limita de min. 2,50m de aliniament.
- în cazul anexelor gospodărești (pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii) permise conform legii, se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr **Retrageri față de limitele laterale**

- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea

la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2)În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3)Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2)Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1, Lr

- Sunt permise următoarele regimuri de înălțime: P, P+1, P+1+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, Lr

- **Pereții**

La construcții noi cu gabarit mic și mediu,120-250mp, de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple, planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la forma în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25–60cm la cornișă și maximum 30cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15–40cm.

- **Învelitoarea** (materiale folosite şi compatibilităţi)

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, tablă fălțuită, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional, la construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tâmplăria exterioară**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

În regim limitat, pentru asigurarea unei izolări termice ridicate, se acceptă și profile pvc, colorate în masă, culori mate, specifice zonei (albastru, verde, gri, maro).

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității) În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia**.**

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250mp), se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, Lr

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
- Toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1, Lr

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
- procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25% .
- Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
- În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

L1, Lr

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depăși înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cât posibil, materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, **Lr** - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 , Lr -CUT= 0,9

I.D.A-ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

I.D.A-zona unități agrozootehnice, industriale, depozite

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

I.D.A

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării
- industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru

producție, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii;
- unități agrozootehnice;
- mică industrie și industrie nepoluantă pentru zonă
- reparații, consolidare, modernizare, refuncționalizare.
- prestări servicii care nu perturbă vizual și sonor vecinătățile.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I.D.A

- activități productive și servicii cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr.119/2014
- sere și solarii cu condiția respectării unei distanțe de min. 10m. față de vecinătățile locuibile și cu acordul notarial al vecinilor.
- producție manufacturieră, unități agroindustriale, agrozootehnice, cu condiția respectării distanțelor impuse de Ordin nr. 119/2014
- se vor asigura utilitățile prin racord sau în sistem individual.
- se va realiza plantație de protecție și gard înalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

I.D.A

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

I.D.A- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500**mp și un front minim la stradă de **30,00**metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unităților productive respective în termen de **5**ani de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

I.D.A

- pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor sătești este de min. 8,5m;

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.A- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în

cazul în care acestea nu prezintă incompatibilăți (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90metri** de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

I.D.A distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

I.D.A

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor realiza prin drumuri colectoare în condițiile stabilite de administratorul drumului.
- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I.D.A

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor

complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I.D.A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I.D.A

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea intalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I.D.A

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în

proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

I.D.A

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I.D.A

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I.D.A

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7

unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

ISA -SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE, (exclus zootehnie)

Subzona ISA-cuprinde terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG, pentru extinderea funcțiunilor agricole (culturi, depozitare, producție) comerț, pensiuni, restaurante, case de vacanță, locuințe, recreere, exceptând activitățile zootehnice de mare capacitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **ISA** sunt admise următoarele utilizări:

-locuințe, case de vacanță
- pensiuni, complexe turistice, campinguri
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere
- parcaje, spații verzi, parcuri
-depozitare produse agricole
-culturi agricole

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISA

- construcții noi, reparații, RK, extinderi, supraetajări.

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

ISA

- activități zootehnice, sau care produc noxe și poluare de orice tip.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzic construcții în zone inundabile, fără măsuri de ridicare a platformei, dincolo de cota de inundabilitate, asigurându-se continuitatea, fără respectarea prevederilor avizului geo.

SECȚIUNEA II- CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curții Construcții - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. condiționat prin PUG, în urma reparcelării -min 500m clădiri izolate

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE- în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural

a. deschidere la stradă -min. 20m
b. suprafața minimă a parcelei -min 1000m

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

ISA

(1)pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **2,50m**;

(2) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(3) în cazul anexelor gospodărești (magazii,depozite unelte,etc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISA

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0metri.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,0metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0metri**;
- -anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotării existente.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ISA

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta prevederile Codului civil și distanțele minime de intervenție la incendiu.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**etri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISA

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei căi de circulație carosabilă se asigură direct din aceasta.
- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISA

- Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISA

- înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea construcțiilor se impune să se facă cu șarpantă din lemn și învelitori țiglă sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră. Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistență la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se acceptă finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității. Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

ISA

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fațada.
(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.
(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%
(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.
(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și altele asemenea.
(6)În toate situațiile se va planta vegetație specifică zonei, specii autohtone.

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

a)Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,0m și poate fi transparență sau opacă.
b)Soclu de gard din piatră sau beton, cu h=0,60-1,20m și panouri lemn, fier forjat, metal, tablă cutată (h=1,40-0,80m.)
c)Împrejmuirea dintre proprietăți, va avea între 2,0-2,40m și poate fi opacă sau transparentă; se admite și gard din plasă de sârmă.
d)Este posibil gard din piatră, obligatoriu cu traforuri, nișe, profilaturi, până la 1,80m înălțime, doar pe străzile laterale, nu pe drumuri principale.
e) Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
f)Gard din plasă de sârmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc., la 0,5m de el, conf. Cod Civil.
g)Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	50
unități mici și mijlocii productive, de servicii	50
unități de producție agricolă/silozuri	50
sere	80

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m (înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 7,0m se reglementează un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unități de depozitare	10,0	6
unități mici și mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unități de producție agricolă/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.

Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie Comunală-platformă gunoi de grajd.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări

- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice; min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GCc- subzona cimitirelor; cimitir existent

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexă
- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0metri** față de locuințe; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)**
- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

GCc -cimitirele existente, vor asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5** și **10,0mp.** teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa**15%** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GCc

- se va ține seama de caracterul funcțiunii;
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit tradițiilor locale, respectând și prevederile prezentului regulament, în ceea ce priveste, cromatica finisajelor și învelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează
- resursele de apă.
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- se va asigura colectarea și evacurea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00m la cimitirele existente și minim10,00metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00m**
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturala al accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GCc

- suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7,5 – 10m**p, din care **15%** circulații, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GCc CUT maxim = **0,15mp** ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfășurată și suprafața terenului. În acest caz aria construită desfășurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 şi Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Reglementări cu caracter general:

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

- Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea și întreținere a spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

m) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
n) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vietii;
o) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
p) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
q) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
r) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

Legea 24/2007, Art.9,12; legea 24/2007, Art.10, 14,15.; Legea 24/2007, Art.9 La nivelul zonei centrale,

-**subzona Vp** reprezintă plantații de scuaruri, amenajări adiacente drumurilor sătești; teren sport, scuaruri, parcuri, etc

-subzona Vpp - reprezintă plantațiile de aliniament la drumul județean, plantații de protecție pentru stabilizarea terenului; plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

Vp- spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult.

-subzona Vpp

-zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.

-reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;

-plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
-plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

Suprafețele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse în « Memoriul general»

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vp- sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în:

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere legate direct de activitatea sportivă.

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.
- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  legate direct de activitatea sportivă.
- se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi în care sunt amplasate.

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentației tehnice de amenajare peisagistică.

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vp

- Clădirile se vor retrage față de aliniament, cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioareale parcelei cu cel puțin 5m.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vp,Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de

infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vp

-parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spațiului verde și în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
-pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P+1 niveluri

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vp

- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vp

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecarei categorii de spațiu plantat în care

este admis accesul publicului.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vp,Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vp -în cazul parcurilor și grădinilor în intravilan se poate împrejmuiri terenul cu gard viu de până la 60 de cm înălțime.

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vp- Suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15% din suprafața întregii zone funcționale.

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT și H_{max}

Vpp

este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Cuprinde:

Ccr -subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona căi de comunicație rutieră, compusă din:

- Drum județean, drum comunal.
- Drumuri sătești

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - unități ale intreprinderilor de transporturi, garaje - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - refugii și treceri de pietoni - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - parcaje publice - lucrări de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

(5) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la pct. 3 este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, amenajări intersecții, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, **este interzisă.**

(7) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planul Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu există cerințe speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție - se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0metri.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Ccr -conform prescripții generale

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA MĂGURELE
UTR.2

UTR. 2 - ZONE DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Trup 46 – Rezervor apă
Trup 47– SRP3
Trup 48– Stație epurare
Trup 49– Platforma gunoi grajd

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTĂRI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților: rezervor apă, foraje apă, stație epurare, etc.
Subzone:

TE-zona construcțiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie Comunală-**platformă gunoi de grajd.**

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Subzone:

TE - zona construcțiilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi, reparații, extinderi, modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și

prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura căi de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibratii, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, -distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE, -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, -conform normelor specifice;min. 2,0m înălțime

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE, - conform normelor specifice.

G- ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală (**platformă gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Împrejmuiri de protecție;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform

legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC,

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC,

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC,

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10metri**.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC,

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- nu se realizează clădiri.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

GC,

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC,

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **2,00metri** din care un soclu de **0,60m**, și vor fi dublate cu gard viu; În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50m** distanța cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC- CUT maxim = **1,8** mp ADC/mp. Teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- -reprezintă plantații de protecție pentru stabilizarea terenului;
- -plantații de protecție și aliniament a drumurilor publice
- -plantații de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică;
- se admit următoarele: lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii; alei pietonale, ciclism, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație

publică specifice programului de parc.

- Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice"*
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vpp

- zona verde cu rol de protecție a apelor și coridor ecologic.
- plantații de protecție a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului.
- plantații cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZĂRI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15m.
- lățimea plantației de aliniament, va fi de min. 3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de

amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA

Vpp

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Vpp

- cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m la cornișă.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Vpp

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Vpp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele

construite.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp.**

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI

Vpp- este interzisă împrejmuirea cu garduri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.
- **ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic; în zonele de stabilizare a terenului și în zonele de protecție față de infrastructură; cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa conform cerințelor tehnice specifice.

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

1.2. Zone cuprinse în extravilan

TC - terenuri căi de comunicație
Vex - Zona spațiilor verzi:
V1ex - Vegetație de aliniament în extravilan
V2ex - Perdele de protecție
V3ex - Păduri
TA - zona terenuri agricole
SA - zona situri arheologice
RS - zone cu resurse ale subsolului
TR – TA - zona terenuri cu riscuri naturale
TG - zona terenuri gospodărie comunală
ZP -zone de protecție sanitară
PE - zone parcuri eoliene

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**
- Parțial teritoriul comunei Topolog intră în zona de protecție a echipamentului CNS: MSSR Topolog (coord. 44º51'28.787"N 028º24'14.643E) și a DME TPG: coord. 44º51'22,13"N;28º24'37,88"E, CTN 348,25m, cu raza de 3000m. ceea ce presupune, ca avizarea PUG să fie condiționată și de obținerea avizului AACR.
  - Regimul de înălțime maxim admis pentru imobilele situate în zone cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

Zonele cu servituți aeronautice civile

- conform prevederilor art. 3.4 din RACR-ZSAC, comuna se află în zona de protecție a echipamentului CNS: MSSR Topolog (coord. 44º51'28.787"N 028º24'14.643E) și a DME TPG: coord.44º51'22,13"N; 28º24'37,88 "E, CTN 348,25m,

- Edificarea unei construcții se face, conform Legii 50/1991, pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile legii de autoritățile publice locale competente. Eliberarea autorizației de construire se face mai multor documente între care se regăsesc Certificatul de Urbanism (CU) precum și avizele și acordurile stabilite prin CU.
- Autoritățile publice locale competente sunt obligate să solicite avizul AACR pentru obiectivele noi care penetrează suprafețele zonelor de referință, așa cum sunt ele definite în RACR-ZSAC și pentru cele situate în zona sau suprafața de protecție a mijloacelor CNS și meteo.

Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civile Române (cuprinse în RACR – ZSAC ediţia 1/2015):

3.4. Suprafeţe şi zone de protecţie ale mijloacelor CNS şi meteorologice

3.4.1.

(1)Cu scopul prevenirii influenţelor negative asupra performanţelor operaţionale ale mijloacelor CNS şi meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condiţiile pct. 3.2.2., următoarele suprafeţe şi zone de protecţie:

a)suprafeţe de protecţie ILS constituite din suprafeţele critice ILS Loc (LLZ) şi ILS GP şi suprafeţele sensibile ILS Loc (LLZ) şi ILS GP, zone de protecţie ILS;

b)suprafeţe şi zone de protecţie aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR şi WAM);

c)suprafeţe şi zone de protecţie VOR (mijloace CNS DVOR şi CVOR);

d)suprafeţe şi zone de protecţie DME/N;

e)suprafeţe şi zone de protecţie NDB;

f)suprafeţe şi zone de protecţie Marker;

g)suprafeţe şi zone de protecţie a mijloacelor de comunicaţii;

h)suprafeţe de protecţie a mijloacelor meteorologice.

(2)Zonele corespunzătoare suprafeţelor şi zonelor de protecţie menţionate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecţia, omologarea şi autorizarea mijloacelor CNS şi meteorologice.

(3)Adiţional, faţăde suprafeţele şi zonele de protecţie specificate la alin. (1), se definesc ca zone de protecţie:

a)volumele aeriene necesare comunicaţiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolinkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS şi/sau meteorologice şi concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecţie - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcţie de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepţie punct la punct şi de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;

b)traseele cablurilor supraterane şi/sau subterane aferente mijloacelor CNS şi meteorologice.

3.4.2.

(1)Caracteristicile tipice ale suprafeţelor şi zonelor de protecţie a mijloacelor CNS specificate la pct. 3.4.1 sunt evidenţiate în anexa nr. 2.

(2)Corespunzător particularităţilor funcţionale şi operaţionale ale fiecărui echipament utilizat pot exista diferenţe faţă de datele referite la alin. (1)

(3)În cazul în care furnizorul echipamentului comunică forma şi/sau dimensiunile suprafeţelor şi zonelor de protecţie aferente, aceste date sunt prioritare.

(4)Pe baza datelor menţionate la alin. (3), administratorii mijloacelor CNS şi meteorologice vor stabili zonele cu servituţi aeronautice civile specifice/particulare, prin adaptarea/modificarea adecvată a zonelor generice corespunzătoare.

3.4.3. În interesul siguranţei navigaţiei aeriene, în suprafeţele şi zonele de protecţie aferente mijloacelor CNS şi meteorologice nu pot fi amplasate, construite şi/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

- ***Orice dezvoltare de parcuri eoliene, necesită, la toate fazele de proiectare, solicitarea și obținerea avizului favorabil al AACR***

TC - TERENURI CĂI DE COMUNICAȚII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Căi comunicații rutiere TCcr**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MIi și SRI din 1995);
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului pâna la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: (conf. anexa 1 **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997)

- autostrăzi - 50m;
- drumuri naționale - 22m.;
- drumuri județene - 20m.;
- drumuri comunale - 18m.

Vex-ZONA SPAȚII VERZI EXTRAVILAN

V1ex - VEGETAȚIE DE ALINIAMENT ÎN EXTRAVILAN

V2ex - PERDELE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perdelele forestiere pentru protecția câmpului au fost amplasate la următoarele distanțe față de:

- drumuri de tarla - în imediata apropiere;
- canale de irigații - în imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc.

SECȚIUNEA I: AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE JUDEȚENE ȘI NAȚIONALE

În cazul în care drumurile naționale și județene constituie limite de tarla, a fost evitată amplasarea perdelelor forestiere de protecție a câmpului, pe limita acestora, deoarece instrucțiunile AND privind plantațiile rutiere prevăd o distanță minimă de amplasare față de drum de 30m, astfel perdelele de protecție au fost amplasate la 30m distanță de limitele drumului județean.

V3ex - PĂDURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art. 2 alin. 1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atinga o înălțime minimă de 5metri la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha.

(3) Intervențiile în zona V3ex se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic din 19.03.2008.

(4) Se interzice executarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră.

- În mod excepțional, cu avizul organelor administrative de specialitate, se pot autoriza construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice, culturilor forestiere, cu ocuparea, obligatorie a unei suprafețe minime de teren.
- Cabanele și alte construcții pentru turism se vor amplasa doar la liziera pădurilor, în baza avizelor legale.

TA - TERENURI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune predominantă: agricolă

Funcțiuni permise

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (legea 50/1991; art. 90-103 din legea fondului funciar nr. 18/1991):

- construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, construcții cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- Lucrările aferente exploatării energiei eoliene; heliporturi, amenajări piscicole; turnuri telefonie; cu autorizare indirectă (PUZ)
- sere, solarii, cu autorizare directă.
- Anexe ale exploatațiilor agricole sau ferme familiale, pentru incinte cu suprafața de maxim 500mp, care nu includ adăposturi de animale, ce necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit sau alte zone protejate; cu autorizare directă.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Funcțiuni permise cu condiții

- Pentru ferme şi exploatări agricole comerciale și familiale, este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole (sedii, șoproane, magazii, etc) cu suprafaţa construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea căror amplasare nu este limitată.
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate, se va putea face în baza unei documentații de urbanism **PUZ** și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată
- se vor elabora documentații **PUZ**.-pentru: lucrări parcuri eoliene, heliporturi, amenajări piscicole, debarcadere, turnuri telefonie.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Funcțiuni interzise

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl sau pot degrada fondul funciar existent
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor

- nu se admit construcții pe terenurile de clasa I sau II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - repulicată, art. 92, alin. 1- " Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravila de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă".

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500mp**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **6metri**;
- aliniament față de DC sau drumurile locale în cazul în care se va elabora P.U.Z. pentru zonele industriale, parcuri industriale.
- Conform– **"**Legea nr.198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": **Art. 19 (4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10m pentru drumurile comunale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00metri**.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme

tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții -reparații, cât și în timpul funționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- Înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- Înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei.
- Clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi

plantate cu un arbore la fiecare **100mp**.

- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00metri** și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Activitate	POT maxim (%)
unități de depozitare	60
unități mici și mijlocii productive, de servicii	60
unități de producție agricolă/silozuri	70
sere	90

ARTICOLUL 16 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis pentru construcții cu înălțimea de 7,0m **(**înălțime convențională pentru două niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unități de depozitare	7,0	1,2
unități mici și mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unități de producție agricolă/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

SA - ZONE SITURI ARHEOLOGICE

Pl. 108. Situl TOP 114.

Programul de conservare a monumentelor istorice înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa A* se avizează de Ministerul Culturii şi Cultelor, iar cel al monumentelor istorice înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa B* se avizează de direcţiile pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv regional.

Zona de protecţie din jurul unui monument este o porţiune de teren delimitată şi trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcţii, plantaţii şi alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului.

Este o zonă - tampon între monument şi mediul înconjurător actual. Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localităţile

urbane, de 200 de metri în localităţile rurale şi de 500 de metri în exteriorul localităţilor, distanţe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice.

Pentru monumentele clasate în listă şi deja supuse regimului de protecţie instituit prin Legea 422/2001 privind protecţia monumentelor istorice şi Legea 378/2001 privind protecţia patrimoniului arheologic, se recomandă preluarea în PUG şi RLU a următoarelor prevederi:

Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt reprezentate în urma studiilor de specialitate, pe planșele de Reglementări urbanistice, conform STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC - com. TOPOLOG

Recomandări pentru PUG şi RLU

I. Prevederi RLU pentru suprafeţele/perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor*: (extras STUDIU ISTORIC-ARHEOLOGIC)*

Funcţiuni admise

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

Funcţiuni interzise

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absenţa certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancţionează conform legii penale;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Condiţionări la autorizare

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);

b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investiţiilor, potrivit dispoziţiilor legale. C:\Users\Iulian\Sintact 2.0\cache\Legislatie\temp\00097923.HTML - #

II. Prevederi RLU pentru zonele de protecţie ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor:

Funcţiuni admise: toate funcţiunile permise în documentații de urbansim avizate și aprobate conform legii.

Funcţiuni interzise: toate funcţiunile interzise în documentații de urbansim avizate și aprobate conform legii.

Condiţionări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcina arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanunţarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desfiinţare constituie infracţiune şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii.

RS - ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

Se interzice executarea de construcții definitive, altele decât cele industriale, pentru depozitarea și prelucrarea resurselor, în zonele delimitate și cu resurse identificate.

Având în vedere necesitatea protejării ecosistemelor deltaice, exploatarea resurselor este posibilă doar în cazuri justificate, cu avizul organelor de protecție a mediului.

În cazul unor astfel de exploatări, documentația DTAC, va detalia problema protecției ecosistemelor, pe parcursul lucrărilor, cât și a reconstrucției ecologice, la finalizarea exploatării. Se va detalia modul în care se face exploatarea și care este impactul ei asupra florei, faunei și peisajului, inclusiv al amenajărilor și instalațiilor propuse

TR – TA - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele:

TA - zona terenuri inundabile

(Conform art. 10 din Regulament General de Urbanism - HG 525/1996)

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ

prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

UTILIZĂRI permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (Lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.)

UTILIZĂRI permise cu condiționări

- **Pentru zonele cu risc geotehnic, generate de alunecări de teren, se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite Autorizația de Construire în baza unui « studiu geotehnic « solicitat prin CU. care să stabilească soluții de fundare care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.**

UTILIZĂRI interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

TG- ZONA TERENURI GOSPODĂRIE COMUNALĂ - rampe deșeuri, dezafectate

Pe amplasamentul rampelor de deșeuri, neconforme, în prezent - dezafectate. Amplasamentele fostelor platforme de gunoi, vor fi împrejmuite și protejate cu o perdea forestieră de 5metri lățime. După dezafectarea lor, se va menține interdicția de construire timp de 10ani, cu posibilitatea amenajării de parcuri și spații verzi. Autorizarea construirii locuințelor pe aceste terenuri este posibilă după 20ani de la dezafectare.

Funcțiuni permise:

- căi de comunicații și construcții aferente
- rețele electrice

Funcțiuni permise cu condiții

2.Conform Ordinului 757/2004 „Normativ tehnic privind depozitarea deșeurilor'', art.3.4.2.6 pe amplasamentul depozitului de deșeuri neconform, închis, timp de 2ani este permisă doar plantarea gazonului.
După doi ani, se pot planta și tufișuri cu rădăcini scurte care să nu distrugă straturile realizate la acoperirea depozitului.
Utilajele folosite la realizarea stratului de recultivare, pot circula numai pe căi de acces special destinate acestui scop.
Se interzice realizarea oricăror construcții pe acest amplasament, până la stabilizarea definitivă a acestuia.

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea oricăror construcții pe acest amplasament, până la

stabilizarea definitivă a acestuia.

- Suprafeţele care au fost ocupate de depozite de deşeuri se înregistrează în registrul de cadastru şi se marchează vizibil pe documentele cadastrale.
- Operatorul depozitului este responsabil de întreţinerea, supravegherea, monitorizarea şi controlul post închidere al depozitului, conform autorizaţiei de mediu.
- Perioada de urmărire post închidere este stabilită de autoritatea teritorială pentru protecţia mediului. Această perioadă este de minimum 30 de ani şi poate fi prelungită dacă prin programul de monitorizare post închidere se constată că depozitul nu este încă stabil şi prezintă un risc potenţial pentru factorii de mediu.
- Monitorizarea post închidere va fi efectuată conform procedurilor prevăzute în anexa nr. 4, (ord.757/2004) iar rezultatele determinărilor efectuate sunt păstrate de operatorul depozitului într-un registru pe toată perioada de monitorizare.
- Operatorul depozitului este obligat să anunţe în mod operativ autoritatea teritorială pentru protecţia mediului despre producerea de efecte semnificativ negative asupra mediului, relevate prin procedurile de control, şi să respecte decizia autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului privind măsurile de remediere impuse în perioada post închidere.

ZP- ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară, pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.) pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

PE - ZONE PARCURI EOLIENE

Funcțiuni permise:

- căi de comunicații și construcții aferente
- rețele electrice
- activități agricole

Funcțiuni permise cu condiții

Conform normative în vigoare

- ***La autorizarea parcurilor eoliene se va solicita în mod expres, acordul MAPpN (conform aviz de principiu)***
- ***Orice dezvoltare de parcuri eoliene, necesită, la toate fazele de proiectare, solicitarea și obținerea avizului favorabil al AACR***

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea altor funcțiuni decât cele aferente funcțiunii de bază.

Se interzice amplasarea turbinelor pe terenurile aflate în zonele de protecție a siturilor arheologice**.**

Se interzice amplasarea turbinelor pe terenurile aflate în zonele de protecție a Zonelor cu destinație specială (MApN), de 200m.

Conditionare RLU

În situația expirării valabilității PUZ, pentru planuri care nu au intrat în circuitul

civil prin înregistrarea autorizației de construire, toate interdictiile impuse de funcțiunea specifică, își pierd valabilitatea.

ZONA ÎN CARE ESTE OBLIGATORIE OBȚINEREA AVIZULUI M.A.I.”

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament, în interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată în piesele desenate drept ”**Zona în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.”**

2020-rev.2025
Întocmit arh. Gabriela Simon

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela I.
SIMON
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ
S.R.L.
SIMPROIECT
TULCEA - ROMÂNIA

ANEXA 1

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI ÎN LEGE
ANEXA 2-Lege nr. 350/2001, actualizată la 03.02.2020

-Aprobare - opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii.

-Avizare - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu.

- **Caracter director** - însuşirea unei documentaţii aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor, prin coordonarea acţiunilor specifice. Caracterul director este specific documentaţiilor de amenajare a teritoriului.

- **Caracter de reglementare** - însuşirea unei documentaţii aprobate de a impune anumiţi parametri soluţiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentaţiilor de urbanism.

- **Circulaţia terenurilor** - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donaţie, concesiune, arendare etc.

- **Competenţa de avizare/aprobare** - abilitarea legală a unei instituţii publice şi capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

- Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităţilor prezentului, fără a se compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare.

- **Dezvoltare regională** - ansamblul politicilor autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor şi programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", şi care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene şi al altor instituţii şi autorităţi naţionale şi internaţionale interesate.

- **Documentaţie de amenajare a teritoriului şi de urbanism** - ansamblu de piese scrise şi desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele, acţiunile şi măsurile de amenajare a teritoriului şi de dezvoltare urbanistică a localităţilor pe o perioadă determinată.

- *Limitele unităţii administrativ-teritoriale - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unităţi administrative de teritoriul altor unităţi administrative.*

- **Parcelare** - acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime.

-Peisaj - *desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populaţie, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate şi coerenţă, rezultat al acţiunii şi interacţiunii factorilor naturali şi/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/şi construite având valoare particulară în materie de arhitectură şi patrimoniu ori fiind mărturii ale modurilor de viaţă, de locuire, de activitate sau ale tradiţiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.*

-Plan de mobilitate urbană - *instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităţilor din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate şi transport al persoanelor, bunurilor şi mărfurilor.*

- **Politici de dezvoltare** - mijloacele politico-administrative, organizatorice şi financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.
- **Programe de dezvoltare** - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.
- **Protecţia mediului** - ansamblu de acţiuni şi măsuri privind protejarea fondului natural şi construit în localităţi şi în teritoriul înconjurător.
- **Regimul juridic al terenurilor** - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor.
- **Regiune frontalieră** - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte şi de alta a frontierelor şi al realizării unor programe, proiecte şi acţiuni de cooperare.
- **Reţea de localităţi** - totalitatea localităţilor de pe un teritoriu (naţional, judeţean, zonă funcţională) ale căror existenţă şi dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relaţii desfăşurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Reţeaua de localităţi este constituită din localităţi urbane şi rurale.
- **Sistem urban** - sistem de localităţi învecinate între care se stabilesc relaţii de cooperare economică, socială şi culturală, de amenajare a teritoriului şi protecţie a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-şi autonomia administrativă.
- **Structură urbană** - totalitatea relaţiilor în plan funcţional şi fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localităţi sau a unei zone din aceasta şi din care rezultă configuraţia lor spaţială.
- **Servitute de utilitate publică** - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate).
- **Strategie de dezvoltare** - direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.
- **Structură urbană** - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic.

- **Teritoriu administrativ** - suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comună).
- **Teritoriul administrativ al localităţii** - *suprafaţa constituită din suprafaţa agricolă (teren arabil, păşuni, fâneţe, vii şi livezi), suprafaţa fondului forestier, suprafaţa ocupată de construcţii şi amenajări de infrastructură (căi de comunicaţie, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălţi şi suprafaţa aferentă intravilanului (construcţii şi amenajări), a căror carte funciară sau alte evidenţe funciare au aparţinut localităţii respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României;*
- *Teritoriul unităţii administrativ-teritoriale - suprafaţa delimitată de lege, reprezentând suprafaţa totală a teritoriilor localităţilor componente.*
- **Teritoriu intravilan** - totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente).
- **Teritoriu extravilan** - suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan.
- **Teritoriu metropolitan** - suprafaţa situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii reciproce de influenţă în domeniul căilor de comunicaţie, economic, social, cultural şi al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depăşeşte limita administrativă a localităţii şi poate depăşi limita judeţului din care face parte.
- **Teritoriu periurban** - suprafaţa din jurul municipiilor şi oraşelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relaţii de independenţă în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spaţii verzi şi de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.
- **Zonă defavorizată** - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puţin una dintre următoarele condiţii:

a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populaţia salariată;
b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;
c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenţi economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaţilor care au domiciliul stabil în zona respectivă;
d) rata şomajului depăşeşte cu 25% rata şomajului la nivel naţional;
e) sunt lipsite de mijloace de comunicaţie şi infrastructura este slab dezvoltată.

- **Zonă funcţională** - parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.

-Zonă de protecţie - *suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care se instituie servituţi de utilitate publică şi de construire pentru păstrarea şi valorificarea acestor resurse şi bunuri depatrimoniu şi a cadrului natural aferent. Zonele de protecţie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum şi prin documentaţii de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.*

- **Zonă de risc natural** - *areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potenţial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi victime umane.*

- **Indicatori urbanisti***ci - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:*

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT***) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;*

- **procent de ocupare a terenului (POT***) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.*

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

- **Interdicţie de construire (non aedificandi***) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă.*

- **Planificarea teritorială** - *ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea raţională a teritoriului, la diferite scări (regională, naţională, transnaţională), protecţia mediului şi atingerea obiectivelor economice şi sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului.*

Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici şi programe sectoriale, precum şi documentaţii specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate şi durabile, şi prevede obiective, etape de realizare şi resurse financiare necesare.

-Unitate teritorială de referinţă (UTR) - *subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

-Zonă protejată - *zonă naturală ori construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi este stabilit prin documentaţii de urbanism specifice aprobate.*

***Aşezare informală** - *grupare de minimum 3 unităţi destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenţei sociale nr. 292/2011, cu modificările şi completările ulterioare, şi care nu au niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă. Aşezările informale sunt situate de obicei la periferia localităţilor urbane sau rurale, cuprind locuinţe improvizate, realizate din materiale recuperate, şi/sau locuinţe realizate din materiale de construcţii convenţionale, iar prin localizarea şi caracteristicile sociodemografice generează excluziune, segregare şi marginalizare socială. Prin situarea în zone de risc natural (alunecări de teren, inundaţii), biologic (gropi de gunoi, depozite de deşeuri, situri contaminate şi altele asemenea) sau antropic (zone de siguranţă sau zone de protecţie ale obiectivelor Seveso, ale infrastructurilor tehnico-edilitare şi altele asemenea), unele aşezări informale pun în pericol siguranţa şi sănătatea locuitorilor lor.*

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITĂȚI TERȚIARE - activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE - forma de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul «de fund» care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament,

interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere etc.), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole, pentru subzistență sau comercializare.

ACCESUL DIRECT – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (*G.M – 007 –2000*).

ALBIA MINORA – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*).

ALBIA MAJORĂ – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (*G.M – 007 – 2000*).

AMPRIZA DRUMULUI – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (*G. – 00 –2000*).

ARIE NATURALĂ PROTEJATĂ – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).

CATEGORIA STRĂZII– se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008].

DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

DESTINAȚIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

DESCHIDERE LA STRADĂ = Distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DISTANȚE MINIME DE PROTECȚIE între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

DOMENIU PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistentă socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURI PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și

clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).
ECHIPARE EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora fără de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).
ECHIPARE EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).
EDIFICABIL (suprafața edificabilă) – suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
FOND FORESTIER NAȚIONAL este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25ha. (*Legea nr. 46/2008- Codul silvic*).
ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR (conf. HG. 525/1996) - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei, reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
a) streașina, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
d) streașina lucarnelor.
INDICI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)
Procent de ocupare a terenului (**POT**)- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]
Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT: (11) dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor

existente la cele ale construcțiilor noi;
(11) dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).
INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).
INTRAVILAUL LOCALITĂȚII – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).
LIMITA INTRAVILANULUI este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).
LOCUINȚA INDIVIDUALĂ (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; Stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale –

cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. *(Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)
PARCELA–suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).
PARCELARE - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 2 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate; (art. 30 R.G.U.)
REPARCELARE- o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică
PUZ CP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică
„*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea350/2001*).
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor,logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).
TERITORIU ADMINISTRATIV suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).
TERITORIU INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

TERITORIU EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

ZONA FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona FUNCȚIONALĂ poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

ZONA DE PROTECȚIE – Suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecție a zonelor învecinate (Stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

ZONĂ PROTEJATĂ (OUG 100/2016) - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi care sunt stabilite prin lege sau documentaţii de urbanism specifice aprobate."

PUZ (OUG 100/2016) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Zona minim reglementată care face obiectul unui plan urbanistic zonal se stabileşte conform prevederilor art. 32 alin. (4). Teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal şi zona de influenţă a acesteia, avându-se în vedere că, pentru planurile urbanistice zonale elaborate pentru zone din intravilan, zona ce va fi reglementată va fi delimitată de cel puţin 3drumuri publice sau de limite impuse de elemente ale cadrului natural stabile în timp, iar, pentru planurile urbanistice zonale privind extinderea intravilanului, zona ce va fi reglementată va fi de minimum 5000mp; este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepţia cazului în care infrastructura de acces şi de utilităţi necesare obiectivului de investiţii care a generat elaborarea documentaţiei de urbanism este preexistentă sau se prevede în planul urbanistic zonal şi se realizează concomitent cu

obiectivul de investiţii care a generat documentaţia de urbanism. În acest caz, suprafaţa de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcţie de destinaţia investiţiei;

ZONA DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20ha și în mod excepțional până la 100ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la Destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

ANEXA 2

MODEL AL OPERAȚIUNILOR DE PARCELARE ȘI VIABILIZARE PENTRU ZONE MIXTE,DE EXTINDERE SAU RESTRUCTURARE A INTRAVILANULUI

Faza I:

- Limitele zonei de extindere al intravilanului se stabilesc pe limite cadastrale, sau vor reprezenta elemente topografice: drumuri, canale, ape, păduri, etc.
- toate parcelele din interiorul limitei vor face obiectul operațiunii de parcelare/reparcelare.
- proprietarii se pot constitui în asociații, care să preia inițiativa derulării lucrărilor de parcelare/reparcelare.
- se va actualiza suportul topografic și cadastral al terenului, în ansamblu.
- se vor stabili în acord cu autoritățile locale suprafețele necesare obiectivelor de utilitate publică.

Faza II:

- asociația de proprietari va iniția unificarea parcelelor și va executa atribuțiile unui parcelator.

Faza III:

- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, inițiat de autoritățile locale și finanțat de investitori, aprobat conform legii pe toată suprafața

teritoriului și va presupune:
- limitarea riscurilor naturale, prin ridicarea platformei de construcții, asigurându-se canale de drenaj și apărare de mal.
- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ,
- asigurarea echipării edilitare
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice

- Viabilizarea terenului se consideră definitivată odată cu recepția lucrărilor de execuție a drumurilor publice și a rețelelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.
- Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, CONDIȚII generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.
- Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități

Faza IV: Condiția pentru dezvoltarea noii zone este finalizarea zonei viabilizate, urmată de extinderea în etape, în funcție de priorități.

ANEXA 3

REGLEMENTĂRI PRIVIND DOMENIUL PUBLIC(căi de comunicații,dotări,amenajari,spații verzi)

Reglementări privind intervențiile pe domeniul public și amenajarea spațiului public

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înteleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994

2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

3. Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

4. Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea comunei

a. Traseu

- Se păstrează traseul actual, conform planșa anexă.

Amenajarea spațiilor publice destinate circulației va urmări cu prioritate asigurarea deplasării pietonale în condiții de siguranță, precum și a deplasărilor alternative, prin calmarea traficului auto și adaptarea profilurilor stradale la scara și caracterul localității.

b. Profil transversal

- În sistematizarea verticală a străzilor se va urmări ca nivelul de călcare al străzii să fie la cotă definită ca fiind cota terenului natural originar al clădirilor marcate cu valoare culturală.
- La refacerea suprafețelor pavate trotuare se va urmări utilizarea materialelor naturale, piatră, klinker, etc. urmărindu-se eliminarea suprafețelor asfaltate.

c. Echipare și amenajare

Intervențiile asupra spațiilor publice vor avea ca principiu de bază respectarea scării umane și a caracterului rural al localităților componente ale comunei, evitându-se supraamenajarea excesivă sau introducerea unor elemente urbane neadaptate.

Spațiul public nu va fi tratat ca element decorativ, ci ca suport al vieții cotidiene, al mobilității locale, al relațiilor sociale și al activităților comunitare.

- amenajarea spațiului public va avea în vedere următoarele direcții principale:

- utilizarea materialelor naturale, locale sau tradiționale, precum piatra locală, lemnul, pământul stabilizat, balastul compactat sau dalele simple din piatră, evitându-se finisajele lucioase, cromatica stridentă și materialele industriale neadaptate mediului rural;
- limitarea utilizării pavelelor din beton prefabricat și a bordurilor masive, acestea fiind admise doar punctual, strict funcțional, și integrate discret în ansamblu;
- menținerea, refacerea sau reinterpretarea șanțurilor și rigolelor deschise, ca elemente tradiționale de drenaj și structurare a profilului stradal rural, integrate peisagistic prin taluzare ușoară și vegetație;
- realizarea mobilierului urban (bănci, mese, coșuri de gunoi, elemente de semnalistică) cu accent pe utilizarea lemnului ca material dominant, specific construcțiilor tradiționale din zona.
- încurajarea realizării mobilierului și a elementelor de detaliu prin utilizarea unor modele inspirate din repertoriul tradițional regional sau prin implicarea meșterilor locali, reinterpretate într-o manieră contemporană și funcțională.

Spațiile publice cu rol comunitar major (în zona instituțiilor publice, a lăcașurilor de cult, a unităților de învățământ și a căminelor culturale) vor fi amenajate sobru și coerent, cu accent pe funcționalitate, lizibilitate și confort, prin:

- realizarea unor suprafețe pietonale clare, continue și ușor de utilizat;

- amenajarea de zone de odihnă umbrite, prin vegetație sau structuri simple;
- integrarea discretă a elementelor de iluminat public, cu corpuri simple, de înălțime redusă, adaptate scării rurale.

• Iluminatul public va avea un rol preponderent funcțional și de siguranță, evitându-se iluminatul decorativ excesiv sau spectaculos. Corpurile de iluminat vor avea un design simplu, temperatură de culoare caldă și mod de amplasare adecvat profilului stradal și caracterului rural al localității.

d.Dotari si mobilier urban

Mobilierul urban nu va avea rol decorativ dominant, ci va constitui un suport funcțional al utilizării cotidiene a spațiului public, fiind dimensionat și amplasat în raport cu scara umană și intensitatea utilizării.

• Se va urmări realizarea unei imagini coerente la nivelul întregii comune, prin utilizarea unor tipologii unitare de dotări și mobilier urban, fără a conduce la uniformizare excesivă sau la pierderea specificului local.

- La modernizarea sistemului de iluminat public se vor înlocui stâlpii prefabricați din beton armat cu stâlpi metalici sau de lemn, decorativi, de medie înălțime, max. 6m. Schimbarea stâlpilor se va face unitar, pe segmente de stradă.
- Amplasarea mobilierului urban se va face pe baza unui proiect autorizat.
- Pe o rază de 50 de m în jurul clădirilor marcate ca având valoare culturală nu sunt admise panouri de publicitate.
- Mobilierul urban amplasat pe domeniul public va face parte din seturi unitare, selectate pe baza unor detalii-tip, astfel încât să se asigure coerența de limbaj, material și culoare la nivelul localității.
- Se recomandă ca amenajările aferente spațiului public să fie realizate tradițional, cu materiale și tehnologii locale cât mai simple. Pentru realizarea unui profil mai complex se poate folosi vegetația plantată pe marginea carosabilului, lângă rigole. Spațiul public rural trebuie să-și păstreze autenticitatea, să conserve austeritatea, simplitatea și fluiditatea.

- Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale (lemn).

Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie.

Materialele utilizate pentru realizarea dotărilor și mobilierului urban vor fi alese astfel încât să asigure durabilitate, ușurință în întreținere și integrare peisageră.

• Se vor utiliza cu prioritate:
- lemnul tratat, cu aspect natural;
- metalul simplu (oțel vopsit, fontă), cu finisaje mate;
- piatra naturală sau elemente din beton aparent cu textură naturală, utilizate punctual; • Cromatica mobilierului urban va fi neutră și sobră, utilizând nuanțe de natur, brun, gri, verde închis sau alte culori compatibile cu peisajul rural local.

e. Plantație

- Intervențiile vor conserva caracterul rural al zonei prin esențele, înălțimea și densitatea vegetației.

Spațiile verzi publice reprezintă un element structural esențial al spațiului public rural și vor fi tratate ca zone funcționale, ecologice și sociale, nu exclusiv decorative.

• Principii de urmarit:

- respectarea structurii tradiționale;
- utilizarea materialelor naturale, locale sau cu aspect natural;
-intervenții minimale, funcționale și durabile;
-păstrarea relației drum – șanț – spațiu verde – gospodărie;

- Principii de amenajare

- utilizarea prioritară a vegetației autohtone și adaptate condițiilor pedoclimatice locale;
- păstrarea și valorificarea arborilor existenți, maturi, ca elemente de identitate și umbrire;
- evitarea plantațiilor ornamentale exotice sau a schemelor florale intensive, cu costuri ridicate de întreținere.

• Sunt recomandate speciile tradiționale de aliniament și masiv vegetal, precum: tei, paltin, frasin, salcâm, stejar, pomi fructiferi tradiționali, arbuști locali și pajiști naturale.

f.Echipamente tehnico-edilitare

• Echipamentele tehnico-edilitare amplasate pe domeniul public (cămine, posturi de transformare, panouri tehnice, elemente de infrastructură) vor fi integrate vizual în peisaj prin:

- amplasare atentă, în afara perspectivelor principale;
- mascarea parțială prin vegetație;
- utilizarea unor finisaje și culori neutre, compatibile cu mediul rural.

• Se interzice amplasarea haotică sau necorelată a echipamentelor tehnice în spațiul public.

2020-2025(rev.)

Întocmit arh. GABRIELA SIMON