

## COLECTIV ELABORARE

### **s.c.SIMPROIECT s.r.l.Tulcea-proiectant general**

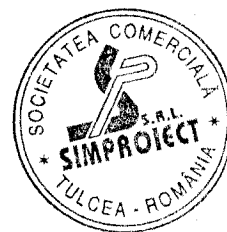
arh. Alexandru Simon

arh. Gabriela Simon

urb. Adina Iuliana Deacu

des. Mugurel Munteanu

ing. Vasilica Sbarcea



### **Elaboratori studii de specialitate:**

#### **1.Studiu topografic**

Autori:sc.Vadcom srl Tulcea

#### **2.Studiu geotehnic**

Autori: Sc.Geotehnic srl.Tulcea

#### **3.Actualizare studiu istoric si arheologic.**

Autori:Institutul de Cercetari Eco Muzeale Tulcea

#### **4.Studiu istoric general**

Sc.DOCT srl:arh.Doina Petrescu

#### **5.Studiul privind protectia mediului-Raportul de mediu**

Autori:ICNDD Tulcea

## CUPRINS

### Cap. I. PRINCIPII GENERALE

#### CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Art.1. rolul regulamentului de urbanism

Art.2 conditii de aplicare

Corelare cu alte documentatii

Reglementari tranzitorii,derogari

Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

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

#### SECTIUNEA 1.

*Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patimoniului natural si construit*

Prevederi generale

Art.3 Terenuri agricole din extravilan

Art.4 Terenuri agricole din intravilan

Art.5 Suprafete impadurite

Art.6 Resursele subsolului

Art.7 Resurse de apa si platforme meteorologice

Art.8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Art.9 Zone construite protejate

#### SECTIUNEA 2.

*Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*

Art.10 Expunerea la riscuri naturale

Art.11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim sever

Art.12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Art.13 Asigurarea echiparii edilitare

Art.14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Art.15 Procentul de ocupare a terenului

Art.16 Lucrari de utilitate publica

### Cap III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### SECTIUNEA 1.

*Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

Art.17 Orientarea fata de punctele cardinale

Art.18 Amplasarea fata de drumurile publice

Art.19 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa  
potential navigabile potential navigabile

Art.20 Amplasarea fata de cai ferate

- Art.21 Amplasarea fata de aeroporturi
- Art.22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- Art.23 Amplasarea fata de aliniament
- Art.24 Amplasarea in interiorul parcelei

## **SECTIUNEA 2.**

### ***Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

- Art.25 Accese carosabile
- Art.26 Accese pietonale

## **SECTIUNEA 3.**

### ***Reguli cu privire la echipareatehnico-edilitara***

- Art.27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.
- Art.28 Realizarea de retele edilitare
- Art.29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

## **SECTIUNEA 4.**

### ***Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor***

- Art.30 Parcelarea
- Art.31 Inaltimea constructiilor
- Art.32 Aspectul exterior al constructiilor

## **SECTIUNEA 5.**

### ***Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,spatii verzi si imprejmui***

- Art.33 Parcaje
- Art.34 Spatii verzi si plantatii
- Art.35 Imprejmuiri

## **CAP. IV. DISPOZITII FINALE**

- Art.36 Autorizarea directa
- Art.37 Destinatia unui teren sau a unei constructii
- Art.38 Organele administratiei publice competente
- Art.39 Litigiile
- Art.40 Anexele regulamentului

## **CAP. V. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **1. Zone si subzone functionale**

#### **1.1.Zone cuprinse in intravilan**

- C- Zona centrala
- M- Zona mixta
- L - Zona de locuit
- IS -Zona institutii,servicii
- A -Zona unitatilor agricole,agrozootehnice
- I -Zona unitatilor industriale
- D -Zona unitatilor de depozitare
- V -Zona spatiilor verzi
- G -Zona de gospodarie comunala
- TE-Zona constructii tehnico-edilitare
- TR, TA- Zone terenuri cu riscuri naturale
- CC -Zona cai de comunicatii si constructii aferente

TN-Zone terenuri neproductive

1.2.Zone cuprinse in extravilan

V- Zona spatiilor verzi :

V1ex- Vegetatie de aliniament in extravilan

V2ex- Perdele de protectie

V3ex- Paduri

TA- Zona terenuri agricole

P-Zona pasuni,islazuri

S-Zona terenuri cu destinatie speciala

TN-Zona terenuri neproductive

TE-Zona constructii tehnico-edilitare

TR-TA -Zone cu riscuri naturale

G -Zona gospodarie comunala

P -Zona parcuri eoliene

ZP -Zone situri arheologice-zone protejate

**Cap VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

**4.1.LOCALITATEA MIHAI BRAVU -unitati teritoriale de referinta**

4.1.1.UTR.1

4.1.2.UTR.2

4.1.3.UTR.3

**4.1.LOCALITATEA TURDA -unitati teritoriale de referinta**

4.1.1.UTR.1

4.1.2.UTR.2

4.1.3.UTR.3

4.1.4.UTR.4

4.1.5.UTR.5

**4.1.LOCALITATEA SATU NOU -unitati teritoriale de referinta**

4.1.1.UTR.1

4.1.2.UTR.2

4.1.3.UTR.3

4.1.4.UTR.4

4.1.5.UTR.5

4.1.6.UTR.6

**VII.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN**



## CAP I. PRINCIPII GENERALE

### CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr 1943/2001,O.U. 214/dec.2008, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

1. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si 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- Sectiunea I- Căi de comunicatie;
4. Legea 171/1997 privind aprobarea PATN- Sectiunea II- Apă;
5. Legea 5/2000 privind aprobarea PATN- Sectiunea III- Zone protejate;
6. Legea 351/2001 privind aprobarea PATN- Sectiunea IV- Reteaua de localități;
7. Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Sectiunea V- Zone de riscuri naturale;
8. Ordinul MLPAT 21/N/2000- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
9. H.G.R. nr.382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si 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 si continutul hărților de risc natural la alunecări de teren si inundatii;
11. Hotărâre nr. 1284 din 24 octombrie 2007- privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integrata a rețelei ecologice europene Natura 2000 in România.
12. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
13. H.G.R. 930/2005 privind protectia sanitara a surselor si instalatiilor de aprovizionare cu apa;
14. Legea nr.26/1996-Codul silvic
15. Legea nr.107/1996-legea apelor
16. Ordin 2/din4 ian.2006-pt.aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasare.
17. Harti de risc natural la seism si alunecari de teren,jud.Tulcea”elaborat de Search Corporation, beneficiar-Consiliul Judetean Tulcea,in anul 2011
18. Studiul istorico- arheologic
19. Studiul geologico-geotehnic

20.O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

21. Legea nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG.43/1997, privind regimul drumurilor

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

Regulamentul Local de Urbanism, aferent planului General de Urbanism al comunei MIHAI BRAVU, a fost elaborat avand la baza cu legislatia specifica in vigoare precum si regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata la 27.11.2002.

1. Regulamentul local de urbanism constituie un ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, având scopul de a realiza aplicarea principiilor directoare de urbanism, a conduce la dezvoltarea complexa, a localitatii, in acord cu potentialul economic al localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

2. Regulamentul local de urbanism, aferent Planului urbanistic general MIHAI BRAVU cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor urbanistice configurarea plantatiilor.

3. Autoritatile publice locale vor aplica dispozitiile Regulamentului local de urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat , pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii .

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

## **Art.2 CONDITII DE APLICARE**

Intravilanul, aprobat conform legii si figurat in plansele de reglementari a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabileste reguli obligatorii aplicabile in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, a Planului urbanistic zonal si regulamentul aferent sau a Planurilor urbanistice de detaliu ,atunci când este cazul.

4. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe lânga prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, ori conditii speciale de

utilizare a terenurilor sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii (se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special).

**5. Autorizatiile de construire se vor emite direct in baza prevederilor Planului urbanistic general in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevazut ca obligatoriu prin prezentul Regulament .**

**6. Fac exceptie de la prevederile alin (5) acele zone unde administratia publica locala solicita, justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale (zonele de parcelare, PUZCP) sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de documentatii sunt cele care prezinta caracteristici speciale, atipice UTR.ului din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin constructii existente anterior prezentului Regulament, ori terenuri ce nu au fost sistematizate si viabilizate si pentru care se impune reparcelarea.**

**7. In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat si adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG in ceea ce priveste indicatorii principali de urbanism, respectiv : regimul de inaltime, coeficientul de utilizare al terenului, functiunile admise si regimul de construire.**

**8. Pentru zonele construite protejate,asa cum acestea sunt evidentiata in Planul urbanistic general, vor fi intocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), in acord cu metodologia de elaborare a documentatiilor de urbanism pentru astfel de zone; pâna la intocmirea unor astfel de documentatii urbanistice fiind aplicabile dispozitiile speciale cu privire la aceste zone asa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament in sectiunea ce cuprinde dispozitiile speciale aplicabile la nivelul unitatii teritoriale de referinta corespunzatoare.**

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

**10. Prevederile prezentului regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.**

## **CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII**

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului national (PATN), Planul de amenajare a

teritoriului judetean (PATJ-Tulcea) si prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

### **REGLEMENTARI TRANZITORII, DEROGARI**

1. Dupa aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât in cazul si cu observarea prevederilor prezentului Regulament si a planului Urbanistic General.
2. Autorizatiile aprobate anterior intrarii in vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toata perioada de valabilitate a autorizatiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilitatii autorizatiilor emise anterior, autoritatea publica va solutiona o astfel de cerere in functie de existenta sau nu a unor diferente majore intre prescriptiile prezentului regulament si indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale constructiilor aprobate.
3. Odata cu intrarea in vigoare a prezentului regulament, toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor si Planurile urbanistice de detaliu, isi pierd aplicabilitatea. Prin exceptie nu isi pierd aplicabilitatea si se vor avea in vedere la eliberarea autorizatiilor acele planuri urbanistice si acele reglementari din aceste planuri, care desi contrare prezentului regulament au intrat in circuitul civil prin inregistrarea anterioara a cererii de eliberare a autorizatiei de construire
4. Conform legislatiei in vigoare documentatia de urbanism poate fi initiata pentru a fi admise derogari de la prezentul regulament de urbanism, doar in baza unui studiu de oportunitate aprobat conform legii de consiliu local, prin care se vor stabili conditiile intocmirii planului urbanistic precum si suprafata ce urmeaza a fi studiata si reglementata.

### **DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- a) Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:
  1. functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
  2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
  3. inaltimea maxima admisa.
- b) Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea intr-o zona protejata.

## **CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **SECTIUNEA 1.**

*Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patimoniului natural si construit*

#### **Prevederi generale**

1. Planul urbanistic general si prezentul regulament local stabilesc zonele protejate si de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice reperate,

zonele cu un regim special de protectie prevazut in legislatie, zonele afectate de utilitati publice zonele de risc natural, zonele cu interdictie temporara ori definitiva de construire .

2. Pentru zonele specificate anterior si pentru terenurile cu un regim special imprimat de natura lor, (zonele constând in suprafete impadurite, zone verzi de agrement, zone care contin resurse identificate ale subsolului), la eliberarea autorizatiilor de construire se vor analiza indeplinirea tuturor cerintelor legale speciale alaturi de indeplinirea cerintelor urbanistice in ansamblul lor.

3. Pentru zonele specificate anterior (zonele constând in suprafete impadurite, zone verzi de agrement, zone care contin resurse identificate ale subsolului, imbunatatiri funciare, lucrari hidroameliorative), prin certificatul de urbanism, se va solicita consultarea titularilor retelelor existente (ANIF, etc) care vor emite un acord sau aviz.

### **Art.3 Terenuri agricole din extravilan**

(1) Autorizarea executării constructiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administratiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

### **Art.4 Terenuri agricole din intravilan**

1. Planul urbanistic general stabileste intravilanul propus al comunei. **Introducerea de noi terenuri agricole in intravilanul localitatilor se va face numai in cazuri temeinic fundamentate si in considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionate de (viabilizarea) asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii (platforme, drumuri), asigurarea accesului la retele edilitare si, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.**

2. Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesita scoaterea din circuitul agricol.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi conditionata de catre autoritatea publica, de realizarea unor reparcelari atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publica.

**3. Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, initiat, finantat si aprobat conform prevederilor legale, pe toata suprafata teritoriului.**

4. In cazul loturilor existente, cu lungimi apreciabile se conditioneaza o adancime maxima de implantare a constructiilor de locuinte si dotari, de 35,00m. Cand loturile beneficiaza de dubla orientare, in urma lucrarilor de divizare a terenurilor, se pot autoriza constructii si pe latura opusa, accesibila dintr-o cale de acces, tot pe o adancime de max. 35,0m. Realizarea anexelor gospodaresti se impune a se realiza in adancimea lotului initial (in zona centrala pe directia longitudinala), la distante legale fata de vecinatati

### **Art.5 Suprafete impadurite**

(1) Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare intretinerii pădurilor, exploatărilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Pădurilor si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită in conditiile legii, de către organele de specialitate ale administratiei publice, se comunică consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor si protectiei mediului si al ministrului agriculturii, alimentatiei si pădurilor.

#### **Art.6 Resursele subsolului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării si prelucrării resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

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

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

(4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

#### **Art.7 Resurse de apa si platforme meteorologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apă si in cuvele lacurilor este interzisă, cu exceptia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum si a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului si al autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață si subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă si față de lucrările de gospodărire si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

- **Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa, conform HG 930/2005 astfel:**
- Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
- Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
- Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
- Distanta de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
- Distanta de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
- conducte aductiune apa – 10,00 m din ax si 30,0 m fata de orice sursa de poluare
- Zona protectie sursa de apa – 100,00 m amonte de priza; 25 m in aval, lateral de priza
- Se conditiioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.

#### **Art.8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Pe baza studiilor de fundamentare si a O.U.G 57/2007, cu observarea si a OUG 195/2005 aprobata prin legea 265/2006 cu modificarile ulterioare, prin Planul urbanistic general se instituie urmatoarele zone naturale protejate, marcate ca atare pe planșa Incadrare in teritoriu si cuprinse in unitati teritoriale de referinta proprii.

##### **8.1 Zone cu valoare peisagistica( Identificarea spatiilor si perspectivelor valoroase – problemele de peisaj)**

„Peisajul este o portiune de teritoriu prezentă ca atare in perceptia locuitorilor, al cărei caracter rezultă din actiunea si interactiunea factorilor naturali si umani.”

In ceea ce priveste zonele propuse pentru refacere peisagistica acestea se refera la terenurile neproductive, reprezentata de terenuri inundabile,sau ocupate cu deseuri. Acestea vor trebui recuperate prin crearea de peisaje forestiere, prin revenirea la peisajul initial , sau prin amenajari de agrement.

Remedierea cauzelor poluarii trebuie efectuata in ordinea prioritatilor diferite prin politica comunei , in paralel cu aplicarea de masuri administrative ferme.

In vederea asigurarii unui mediu echilibrat si stabil, se propun o serie de obiective si masuri necesare pentru rezolvarea problemelor de mediu si aspectelor negative pe care acestea le genereaza.

In principal,una din zonele destructurate de la nivelul intravilanului,o reprezinta zona debarcaderului,care adaposteste o multitudine de functiuni:cherhana,ponton politie de frontiera,rezervor apa si statie tratare,antena radar,etc,amplasate aleatoriu,pe o platforma lipsita de acces,de marcaje,alei,plantatii.

##### **8.2 Zone naturale protejate**

##### **Interventii in zonele protejate natural “Natura 2000”**

- Comuna Mihai Bravu ,conform HG 971/2011 pentru modificarea si completarea HG 1284/2007, privind declararea ariilor de protectie specială avifaunistică este parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania, nominalizata pe lista ariilor de protectie specială avifaunistică:



- ROSPA0031 -Delta Dunarii si complexul Razim-Sinoe,( lacul Topraichioi) cu un procent de 1,4%,supraf.=102,0ha
- ROSPA 0032-Deniz Tepe, cu un procent de 9%,supraf.=673,0ha
- ROSPA 0091-Padurea Babadag, cu un procent de 7%,supraf.=531,0ha
- Comuna Mihai Bravu figureaza in anexa la Ordinul MMDD nr.2387/2011 pentru modificarea Ord.1964/2007 , privind declararea siturilor de importanta comunitara,ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania, la poz.197-
- ROSCI 0201 –Podisul Nord Dobrogean, (Dealul Tâmpa Balar Bair) cu un procent de 7%,supraf.=529,0ha
- ROSCI 0065-Delta Dunarii.
- ROSCI 0067 –Deniz Tepe,cu un procent de 0,22%,supraf.=16,0ha Aria naturală protejată si de interes national Deniz Tepe din Dobrogea este un peisaj unic in Europa si o bogătie de nepretuit a patrimoniului natural mondial.
- Aceste arii naturale protejate provizorii ,sunt materializate in planurile anexe ale Planului Urbanistic General-comuna Mihai Bravu,jud.Tulcea.

Administratiile publice locale trebuie sa incadreze aceste arii naturale protejate in planurile de amenajare a teritoriului si de urbanism.

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

(1) Pentru toate planurile, programele si proiectele care urmeaza sa se desfasoare in ariile de protectie speciala avifaunistica, precum si in vecinatatea acestora se aplica prevederile legale referitoare la procedura de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe si la procedura-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

(2) In situatiile prevazute la alin. (1), raportul de mediu, respectiv raportul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie sa evidentieze toate speciile de pasari de interes comunitar din situl respectiv si sa propuna masuri de reducere a impactului planului, programului si/sau proiectului asupra acestora, masuri de conservare si/sau masuri compensatorii, dupa caz.

(3) Managementul ariilor de protectie speciala avifaunistica constituite pe terenuri forestiere se stabileste cu avizul autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura. *Toate ariile naturale protejate ROSCI sau ROSPA din zona MIHAI BRAVU vor avea un plan de management.*

*Custozii siturilor NATURA 2000 (Custozii sitului sunt Societatea Ornitologică Română si Fundatia Eco-Pontica. )*

*au obligatia elaborarii Planurilor de management pentru aceste situri.Planurile de management pentru siturile NATURA 2000, in momentul in care vor fi elaborate, va trebui sa fie luate in considerare in cadrul Planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism*

*Ca si in cazul parcurilor nationale, se realizează o zonare internă prin care se indică activitățile ce sunt premise. Restrictiile, când sunt necesare, se impun in functie de valorile de biodiversitate si culturale.*

*In aceste arii protejate se recomandă ca toate activitățile economice să se desfășoare cu o atentie deosebită la valorile pentru care sau fost declarate. Ele*



*trebuie să se constituie in adevărate modele de dezvoltare durabilă, având la bază principiile conservării naturii.*

## **Art.9 Zone construite protejate**

### **A.Zone cu valori de patrimoniu cultural**

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

1.Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Directia Judeteana Tulcea pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National

**9.2.Interventiile in siturile arheologice reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000:**

Zonele de protectie din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri in localitățile urbane, de 200 de metri in localitățile rurale si de 500 de metri in exteriorul localităților, distante măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice;

- 500 metri față de punctul, sau situl de interes arheologic inclus in lista monumentelor si situat in extravilan.
- 50 metri fata de locul descoperirii, in cazul in care descoperirea s-a făcut ca urmare a cercetărilor de arheologie preventivă, sau pentru puncte si situri de interes arheologic neincluse in lista monumentelor; (extras "STUDIUL ISTORIC ARHEOLOGIC")

### **9.3.Recomandări pentru PUG si RLU**

Zonele de protectie din jurul monumentelor istorice sunt de minimum de 200 de metri in localitățile rurale si de 500 de metri in extravilanul localității, distante măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice);50m conformSTUDIUL ISTORIC ARHEOLOGIC-com.MIHAI BRAVU.

Concret, Institutul de Cercetări Eco-Muzeale Tulcea recomandă includerea următoarelor conditii in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG referitoare la monumente istorice, situri arheologice si alte zone protejate:

**I. Prevederi RLU pentru suprafetele/perimetrele siturilor arheologice situate in intravilanul sau in extravilanul localităților:**

#### **Funcțiuni admise**

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm si nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare si punere in valoare a monumentului;
- d) cercetarea arheologică.

#### **Funcțiuni interzise**

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalatii, retele etc., inainte de obtinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale

*Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină 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 sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

### **Conditionări la autorizare**

a) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);

b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

**Prevederi legale**

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

## **II. Prevederi RLU pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:**

**Funcțiuni admise:** toate funcțiunile permise în documentațiile de urbanism avizate.

**Funcțiuni interzise:** toate funcțiunile interzise în documentațiile de urbanism avizate

### **Conditionări la autorizare:**

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 sarcină 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.*

Delimitarea siturilor arheologice cu zonele de protecție, în coordonate Stereo 1970, se regăsește în: **STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC-com.MIHAI BRAVU**, elaborat ICETM TULCEA, 2015.

## **III. Prevederi pentru R.L.U. pentru zonele cu valoare arhitecturală ambientală, tradițională. (conf. Studiu Istoric General-elaborat arh.D.Petrescu)**

**Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente.**

**Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare si conservare.**

#### **Zona construită protejată din Satul Nou**

**Funcțiuni admise:** institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități mestesugăresti, comert cu amănuntul, circulatie carosabilă si pietonală, retele edilitare, spatii plantate cu rol decorativ si de protectie;

**Funcțiuni interzise:**

- a) Desfiintarea constructiilor traditionale,pana la elaborarea ,avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism(PUD,PUZ)in conditiile prevazute de lege;
- b) activități industriale si de depozitare cu exceptia activităților mestesugăresti;
- c) activitati poluante;

**Conditionări la autorizare :**

- a) aviz DJC Tulcea.
- b) Proiectarea lucrarilor de interventie (pentru toate specialitatile)se efectueaza doar de catre persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnatura,conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnatura,arhitect cu drept de semnatura, inginer cu drept de semnatura,etc.)
- c) Regim maxim de înălțime maxim: P;
- d) Module volumetrice maxime: 8 x 12, Se recomandă modul traditional de folosire a parcelei, cu asezarea corpurilor de clădire cu latura scurtă la stradă si anexele in prelungirea casei (clădiri in forma L sau bară), orientarea sud a fatadelor principale;
- e) POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1
- f) Acoperisurile pentru constructii noi: in două ape;
- g) Invelitoare : stuf, material ceramic (tigla,olane), lemn; se interzice utilizarea tiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- h) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;
- i) Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei si sprosurile traditionale)
- j) Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti cu var alb sau albastru deschis; tâmplăria si lemnăria cerdacului cu nuante de albastru si verde deschis;

#### **Zona construită protejată din Satul Turda**

**Funcțiuni admise :** institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități mestesugăresti, comert cu amănuntul, circulatie carosabilă si pietonală, retele edilitare, spatii plantate cu rol decorativ si de protectie;

**Funcțiuni interzise:**

- a) Desfiintarea constructiilor traditionale, pana la elaborarea ,avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism(PUD,PUZ)in conditiile prevazute de lege;
- b) activități industriale si de depozitare cu exceptia activităților mestesugărești;
- c) activitati poluante;
- d) **Conditionări la autorizare :**
  - a) aviz DJC Tulcea.
  - b) Proiectarea lucrarilor de interventie (pentru toate specialitatile)se efectueaza doar de catre persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnatura,conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnatura,arhitect cu drept de semnatura,inginer cu drept de semnatura,etc.)
  - c) Regim maxim de înăltime maxim: P;
  - d) Module volumetrice maxime: 8 x 12, Se recomandă modul traditional de folosire a parcelei, cu asezarea corpurilor de clădire cu latura scurtă la stradă si anexele in prelungirea casei (clădiri in forma L sau bară), orientarea sud a fatadelor principale;
  - e) POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1
  - f) Acoperisurile pentru constructii noi: in patru ape;
  - g) Invelitoare : stuf, material ceramic(tigla,olane), lemn; se interzice utilizarea tiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
  - h) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;
  - i) Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei si sprosurile traditionale)
  - j) Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti cu var alb sau albastru deschis; tâmplăria si lemnăria cerdacului cu nuante de albastru si verde deschis;
  - k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si intre loturi se vor face din material lemnos sau stuf – se recomandă imprejmuirile realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înăltime max. 0,3 m), de apareiaj similar limitelor de proprietate traditionale in arhitectura vernaculară nord dobrogeană; înăltimea maxim admisă a mprejmuirilor este 1,8m;
  - l) sunt interzise imprejmuiri sau porti realizate din tablă, beton, plastic.

**In satul Mihai Bravu** a fost marcată o zonă cu tramă stradală si parcellar nemodificate istoric, ce definesc vatra veche a satului. Se propun reguli de protectie a acestor elemente urbanistice, in sensul păstrării caracteristicilor tramei stradale: organice, cu ulite pietruite, relativ inguste intre garduri su socluri de piatră si a parcellarului conformat inelar, intr-un mod ce aminteste de asezările mosnenesti cu zonificare pe "spite de neam"; se vor limita dezmembrările si se vor interzice comasările de loturi.

## SECTIUNEA 2.

## ***Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public***

### **Art.10 Expunerea la riscuri naturale**

1. Zonele de risc sunt delimitate pe plansa Reglementari Urbanistice, aferenta PUG, pe baza **studiului de fundamentare geologico-geotehnic**.

2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

3. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

4. Pentru zonele din intravilan marcate pe plansa de reglementari ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdictie temporara de construire pâna la finalizarea hartilor de risc. In functie de concluziile studiilor de specialitate, se poate pastra interdictia de construire, caz in care se vor autoriza exclusiv lucrari in vederea prevenirii producerii dezastrelor si pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

5. Zonele expuse la riscuri naturale sunt detaliate in documentatia: "Harti de risc natural la seism si alunecari de teren, jud. Tulcea" elaborat de Search Corporation, in anul 2011, benef. Consiliul judetean Tulcea. Se va consulta in ANEXE, **Detaliu 3-harta de risc la alunecari**.

#### **Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale**

##### **• Zone cu riscuri naturale prin inundare :**

6.1.1. **Zone afectate de fenomene de inundabilitate sunt adiacente paraului Taita.**

6.1.2. **Zonele de inundabilitate temporara in urma precipitatiilor extreme datorita faptului ca nu exista un sistem unitar de drenare si dirijare catre un emisar.**

- Pentru zonele inundabile, se recomanda proiectarea de diguri de aparare impotriva inundatiilor si drenarea apelor din zonele de stagnare.
- Se va respecta zona de protectie pentru cursurile de apa impusa de Apele Române.

##### **6.2. Zone afectate de fenomene de instabilitate**

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hartilor cu zonarea Geotehnica si a probabilitatii de producere a alunecarilor de teren, risc de instabilitate (plansele 6.1 — 6.5).

Pentru zonele cu probabilitate medie de producere a alunecarilor de teren, pentru prevenirea fenomenelor de risc ce apar la amplasarea constructiilor se vor avea in vedere urmatoarele recomandari:

- amplasarea constructiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilitatii versantului la incarcările suplimentare create de constructii;
- se vor proiecta constructii usoare;

- nu se vor executa lucrari de sapaturi de anvergura pe versant (santuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai sapaturi locale pentru fundatii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat sapatura;
- se vor lua masuri pentru a preîntâmpina patrunderea apei in sapaturi;
- se vor dirija apele din precipitaii prin rigole bine dimensionate si dirijate astfel încât sa nu produca eroziuni;

### 6.3. Zone afectate de eroziune

- Pentru incetinirea fenomenelor de eroziune, se impune respectarea cu strictete a masurilor geotehnice, care trebuie sa fie aplicate diferentiat, in functie de particularitatile acestor procese. Trebuie acordata o atentie deosebita modului de terasare a versantilor, de aratura a pantelor si necultivarii plantelor prasitoare pe terenuri cu inclinare accentuata.
- De asemenea, este necesar sa se acorde atentie deosebita terasamentelor, pasunatului excesiv pe izlazuri degradate, delimitarii unor categorii de terenuri al caror mod de utilizare actuala trebuie sa fie diferentiat, reimpaduririlor cu specii forestiere pioniere autohtone, etc.

### **Art. 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special**

1. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie, este interzisa.

2. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

3. Fac exceptie de la prevederile alin.1, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

4. In zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa autorizarea realizarii constructiilor, altele decât cele aferente

5. Autorizarea lucrarilor de construire in interiorul zonelor de protectie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si in conformitate cu avizul Directiei de Sanatate Publica. 6. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea constructiilor de locuinte sau de obiective de utilitate publica sau privata, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinatiei constructiilor sau instalatiilor, cat si pentru P.U.Z.-urile necesare conform Reglementarilor propuse.

7. Se vor dimensiona si institui perimetrele de protectie hidro-geologica de protectie si zonele de protectie sanitara (cu regim sever si de restrictie) la sursele si instalatiile de alimentare cu apa potabila in sistem centralizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aductiuni, instalatii de tratare, retele de distributie) in conformitate cu HGR 930/2005; pentru fontanile publice care capteaza apa din stratul freatic, zona de protectie sanitara va avea dimensiunile minime de 50 metri in amonte si 20 metri in aval, pe directia de curgere a apei subterane.

8. Fosele septice vidanjabile si impermeabilizate se vor amplasa la distantele minime de 3m fata de conductele retelei de apa potabila, 10m fata de cea mai apropiata locuinta, 20-50m fata de sursele locale de apa potabila (fantani, pompe de mana, izvoare captate etc.)

9. Se vor asigura zone de protectie sanitara intre teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihna, zonele social-culturale etc.) si intreprinderile agricole, agrozootehnice si industriale sau o serie de unitati care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, statie de epurare etc.) in conformitate cu OMS 119/2014.

10. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice si dispersie a poluantilor, astfel incat acestea sa nu depaseasca concentratiile maxime admise prevazute in normative in teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsit de impuritati).

11. Zona de protectie sanitara pentru statia de epurare a localitatii va fi de minim 300m fata de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsit de impuritati); 100m pentru Statii de epurare de tip modular (containerizate).

12. Zona de protectie sanitara pentru depozitele de deseuri va fi de minim 1000m fata de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsit de impuritati).

13. Se interzice construirea in zonele de protectie sanitara a surselor si instalatiilor de apa potabila, a statiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de inalta tensiune etc.

14. Pentru depozitele de deseuri se vor inainta proiectele intocmite conform OMS 117/2002, insotite de studii de impact pentru sanatate si mediu, studii geologice, hidrogeologice si urbanistice, conform OMS 119/2014, art.2., 11.

15. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentatia inaintata la D.S.P. Tulcea spre avizare sanitara va fi insotita de studiul de impact asupra sanatatii populatiei si mediului inconjurator conform OMS 119/2014.

16. Conform "Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul Anre nr.49/29.11.2007) latimea zonei de productie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de :24m pentru LEA 20kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de protectia la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de sectionare ingradite, zona de protectie este delimitata de ingradire, pentru posturi de transformare, cabine sectionate ingradite,

zona de protectie este delimitata de suprafata fundatiei extinsa cu cate 0,2m pe fiecare latura; pentru posturi de transformare amplasate la sol, ingradite, zona de siguranta este extinsa in spatiu delimitat la distanta de 20m de la limita zonei de protectie.

#### a) Zone protejate sanitar

##### • Zonele protejate din punct de vedere sanitar

Zonele protejate din punct de vedere sanitar conform HG 101/97 si Ord nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei al Ministerul Sănătății se propun pentru obiectivele de utilitate publică (foraje apă, rezervoare, statii epurare) si culoare tehnice cu destinatie specială.

##### • Art. 11

(1) Distanțele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete:	50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete:	200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete:	50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete:	500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale:	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, intre 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete:	100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
- Ferme si crescatorii de struti:	500 m
- Ferme si crescatorii de melci:	50 m
- Spitale, clinici veterinare:	30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale:	100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor:	500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala:	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale:	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:	1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor):	200 m



- Statii de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
- Paturi de uscare a namolurilor:	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie):	50 m
- Rampe de transfer deseuri:	200 m.

- Amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale.

- Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

- Amplasamentele fostelor platforme de gunoi, vor fi imprejmuite si protejate cu o perdea forestiera de 5 metri latime. Dupa dezafectarea lor, se va mentine interdictia de construire timp de 10 ani, cu posibilitatea amenajarii de parcuri si spatii verzi.

- Autorizarea construirii locuintelor pe aceste terenuri este posibila dupa 20 ani de la dezafectare.

- Prin teritoriu protejat, conform prezentelor norme- teritoriu in care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale; ( Ord 119/2014)

#### **b) Zone de protectie si culoare tehnice**

##### **• retele alimentare cu energie electrica**

Se instituie servitute de utilitate publica pentru tronsoanele LEA si se preiau culoarele de protectie conform avizului gestionarului retelei electrice; se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea LEA de obtinerea avizului gestionarului liniei, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m pentru LEA 20 kV;
- 37 m pentru LEA 110 kV;
- 55 m pentru LEA 220 kV;
- 75 m pentru LEA 400 kV;
- 81 m pentru LEA 750 kV,

si este simetrica fata de axul acestora.

- Zonele de protectie pentru o statie electrica de conexiune/transformare:

a) Statie electrica cu tensiunea de 110kv:

-cand statia este de tip exterior-20m fata de imprejmuirea statiei,pe fiecare latura a acesteia.

-cand statia este de tip interior- este delimitata de supraf.construita a statiei;

b) Pentru o statie electrica cu tensiunea cea mai inalta de 220kv, respectiv de 400kv,este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 35 m de imprejmuirea statiei,pe fiecare latura a acesteia.

- **latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale,lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa,digurilor,canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice:**La amplasarea lucrarilor in preajma apelor ,se vor respecta distantele de protectie fata de malul apelor(**conform legii nr 107 din 1996, Anexa 2- legea apelor**)

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte material- 20 m in jurul acestora

- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice

-2 m in jurul acestora .

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor- 1 m in jurul acestora

g) Latimea zonei de protectie(m) la forajele hidrogeologice din retea nationala de observatii si masuratori-1,5m in jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

#### **-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 capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

#### **ANEXA 1:**

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

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

#### **- rețelele de gaze naturale**

Se instituie servitute de interes public – culoar de 20 m de o parte și de alta a conductelor magistrale de transport gaze naturale conform aviz TRANSGAZ care traversează localitatea și condiționarea la autorizare de obținerea avizului gestionarului.

Conform „Normelor tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr.118/2013) distanța minimă pe orizontală dintre axele conductelor de gaze naturale și diferitele obiective este următoarea:

- locuințe individuale/colective – 20m,
- construcții industriale, sociale și administrative- 20 m,
- parcuri auto – 6m;
- stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice – 20m;
- paralelism cu drumuri:
- drumuri comunale, publice – 18m;
- drumuri private – 6m;
- depozite de gunoaie – 50m.

Pentru avizul de amplasare a obiectivelor, inclusiv pentru eventualele intersecții subterane sau supraterane ale drumurilor de acces sau ale diverselor

canalizatii (conduce de distributie gaze, de alimentare cu apa, cabluri electrice, telecomunicatii si conducte produse petroliere, titei) cu conductele magistrale, se va intocmi in conformitate cu Ordinul Comun M.E.C/M.T.C.T/M.A.I nr.47/1203/509/2003, o documentatie tehnica conform normativelor specifice in vigoare.

#### **Art. 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele **expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.** Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

#### **Art. 13 Asigurarea echiparii edilitare**

(1) Autorizarea executării constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării constructiilor poate fi conditionată de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesati.

#### **Art. 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarea volumetrica**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia **asigurarii compatibilitatii** dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie. Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 a R.G.U.

##### **Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise**

1. sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2. pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii

sau amenajari care au ca finalitate cresterea suprafetei construite destinate acestor utilizari.

3. conformarea volumetrica se realizeaza prin aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a POT si CUT, precum si a regimului maxim de inaltime, (asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona).

4. procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Aceste valori trebuie sa fie cel mult egale cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament.

Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

5. orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46 actualizata).

6. ca exceptie ,este permisa autorizarea extinderilor constructiilor existente pe orizontala , chiar daca este depasita valoarea maxima a CUT cu cel mult **20%**, insa doar daca procentul existent de ocupare a terenului nu este marit ca urmare a extinderii, iar regimul de inaltime realizat prin extindere respecta cerintele impuse prin prezentul Regulament. Prin constructie existenta in sensul prezentului articol se inteleg acele constructii care exista fizic la data adoptarii prezentului act si sunt evidentiuate ca atare in documentatiile cadastrale, fiind inscrise in cartile funciare.

7. in cazul realizarii de noi constructii precedate de desfiintarea de constructii existente se va impune respectarea pentru noua constructie a indicilor stabiliti prin prezentul Regulament, chiar daca aceste valori nu erau respectate inainte de desfiintare.

#### **Art.15 Procentul de ocupare al terenului ,CUT**

Procent de ocupare a terenului (POT)- raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. [cf. Ordonanta nr. 27 din 27.08.2008]

**15.1. - POT maxim= 50% pentru dotari publice, amplasate in centrul localitatii**

**- POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte,**

**15.2. Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)**

- coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafata construita desfasurarea (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata

balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; [cf. Ordonanta nr.27 din 27.08.2008.]

**-CUT maxim= 1,5 ADC/mp.teren- Pentru dotari publice amplasate in centrul localitatii**

**-CUT maxim =0,7 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte**

#### **Art. 16 Lucrari de utilitate publica**

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului sau in Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Prin lucrari de utilitate publica se inteleg acele lucrari care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994

2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

3. Drumurile si caile de acces care sunt prevazute astfel in documentatiile de urbanism vor fi deschise circulatiei si accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publica.

4. Suprafetele de teren prevazute in documentatiile urbanistice aprobate ca facând obiectul cedarii in proprietate publica vor fi afectate folosintei publice chiar daca inca nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafete in proprietatea comunei

#### **16.2 reglementari cu privire la proiectarea adaposturilor de aparare civila**

- Constructiile se vor conforma prevederilor Legii nr.106/1996 privind protectia civila si ale HG.nr.531/1992 privind unele masuri de aparare civila si a Instructiunilor de aplicare ,aprobate in 1993.
- Noile cladiri vor avea adaposturi de aparare civila,conform normelor,iar prin CU.se va solicita avizul organelor militare de aparare civila.
- Posibilitatea executarii adapostului va fi corelata cu panza freatica de suprafata,specifica zonei de delta.

### **CAP.III. CONDITII DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **SECTIUNEA 1.**

#### ***Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii***

#### **Art. 17 Orientarea fata de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism:

1.1.locuinte;amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel,incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila(sud)sa se asigure durata minima de insorire de 1 1/2ora ,la solstitiul de iarna.

1.2.in cazul parcelarilor,constructiile de locuit ,individuale,vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2h,la solstitiul de iarna.

### **Art. 18 Amplasarea fata de drumuri publice**

1. Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

2. Pentru extinderea intravilanului in lungul drumurilor,se vor respecta prevederile art.19,37 si 47 din Legea nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010pentru modif.OG.43/1997, privind regimul drumurilor:

- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice in traversarea localităților rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- **Art.19 (6)** Extinderea intravilanului localității in lungul drumului national, cu exceptia sectoarelor de drum aflate intre indicatoarele rutiere de intrare/iesire in/din localitate, se poate face numai cu conditia realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul national, care să preia traficul generat de obiectivele locale si care să debuseze in drumul national numai in intersectii amenajate conform normativelor tehnice in vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități si pentru traficul pietonal, pentru biciclisti, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor
- **Art. 37 (1)** Pentru descongestionarea traficului in localități, protectia mediului si sporirea sigurantei circulatiei pe rețeaua de drumuri expres, drumuri internationale«E» si drumuri nationale se realizează variante ocolitoare, situate, de regulă, in afara intravilanului localităților, pe baza studiilor de trafic.
- **Art. 47** Pentru evitarea congestionării traficului in afara localităților se interzice amplasarea oricăror constructii care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile in cazul autostrăzilor, al drumurilor expres si al drumurilor internationale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean. Prin constructii care generează trafic suplimentar se au in vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemănătoare in care se desfășoară activități economice.

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
- 4. In sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.
- 5. Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
- 6. Autorizarea constructiilor in zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi si realizarea de strazi noi, prevazute de Planul urbanistic general si marcate ca atare pe plansa Reglementari Urbanistice, este interzisa.
- 7. In cazul masurilor de largire a amprizei strazilor prevazute de Planul urbanistic general si marcate pe planul Reglementari Urbanistice, pozitia noului aliniament precum si retragerea minima a constructiilor fata de acesta se vor preciza in Certificatul de Urbanism.
- 8. Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, inscise in plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

#### **Art. 19 Amplasarea fata de cai navigabile si cursuri de apa**

- 1. In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile, se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort :
    - a) constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de deservire si de exploatare,
    - b) semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei.
    - c) constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice, etc.
    - d) traversari sau sutraversari ale cailor navigabile si ale cursurilor de apa cu conducte de presiune (apa, gaze, abur), de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrările de amenajari hidro. si de arta.
    - e) adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie.
    - f) instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura.
    - g) aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinal si transversal si alte lucrari similare.
  - 2. In sensul prezentului regulament, prin *zona fluviala* se intelege fasia de teren situate in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile.
- La amplasarea lucrarilor in preajma apelor, se vor respecta distantele de protectie fata de malul apelor (conform legii nr 107 din 1996, Anexa 2- legea apelor)
- a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa



Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa indiguite (m)	toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m		

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale

- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Canale de apa 1,00 – 1,50 m

Protectie fata de cursuri de apa 20,00 m

▪ Diguri 10,00 m spre cursul de apa ;4,00 m spre interior

**Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.**

## **Art. 20 Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Cai Ferate "C.F.R."-SA**

Se va respecta conform legii (OG.12/1998 art.29 al.(2) **zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasiile de teren, in limita a 20m** fiecare, situate de o parte si de alta a axei caili ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operative a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului si conform aceleiasi legi, art.29 al.(4), **zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caili ferate, destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acestora.**

(1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei:

- a) constructii si instalatii aferente exploataării si intretinerii liniilor de cale ferată;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrică;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

(2) Constructiile care se amplasează in zona de protectie a infrastructurii feroviare situată in intravilan se autorizează cu avizul Companiei Nationale de Căi Ferate "C.F.R."

- S.A. si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(3) In sensul prezentului regulament, prin *zonă de protectie a infrastructurii feroviare* se intelege fâsia de teren, indiferent de proprietar, cu lătimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte si de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afectează zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuintei, si anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicatii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care împiedică vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protectie a infrastructurii căilor ferate române, precum si a conditiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Natională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicatiile asupra activității feroviare si de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public,

atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

#### **Art. 21 Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

#### **Art. 22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

#### **Art. 23 Amplasarea fata de aliniament**

1. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în regulament.

2. 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)

3. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege 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.

4. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusive demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

5. Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

#### **Art. 24 Amplasarea in interiorul parcelei**

1. Condițiile 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 executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare si 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 singura latura, ceea ce presupune asigurarea sigurantei constructiei de care se face alipirea si protectia la foc.

5. Accesul de interventie este de min. 3,50m in cazul loturilor mai adanci de 50,0m situate la nivel cu strada sau denivelare de max. 0,80m; pentru denivelari mai mari de 0,80m este suficient un acces lateral pe o latura de min. 2,00m.

## **Sectiunea 2.**

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 25 Accese carosabile**

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3. Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

4. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **Art. 25 Accese pietonale**

(1) Autorizarea executării constructiilor si a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se intelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **Sectiunea 3.**

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **Art. 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente, salubritate**

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor.
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva

printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa ,la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
2. De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga,cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
  - a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.
  - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
3. In sensul prezentului articol, prin solutii de echipare edilitara in sistem individual se intelege asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
5. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
6. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa. .
7. Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public, se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente , pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele, actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul arhitectural- urbanistic, functional si compozitional.

Zonificarea necesara procesului de salubritate va tine cont de zonele puternic producatoare de deseuri menajere si industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agrozootehnice, piete agro-alimentare etc.)

#### **Art. 28 Realizarea de retele edilitare**

1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul urbanistic general.

2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
3. Retele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
4. Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes.
5. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- 6. Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran**

#### **Art. 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- (1) Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate in serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orasului sau judetului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică si de telecomunicatii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intră in proprietatea publică.

#### **Sectiunea 4.**

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **Art. 30 Parcelarea**

1. Conform alin. 6 al art. 6 din Legea 50/1991 republicata in 2004, modificata si completata de Legea 401/2003, pentru operatiuni notariale privind circulatia imobiliara atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii precum si construirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil, este necesara solicitarea unui Certificat de Urbanism.
2. Conform alin. 3 al art. 47 din Legea 350/2001 completata si modificata prin Legea nr. 289/2006 si prin Ordonanta Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 628/29.08.2008, intrata in vigoare in data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie in cazul parcelarilor;
3. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.  
Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva, care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
4. Se intelege prin parcela, suprafata de teren situata intr-o unitate administrativ-teritoriala pe un amplasament bine stabilit, avand o singura categorie de folosinta si

apartinand unui proprietar sau mai multor proprietari, in indiviziune; (Legea 7/1996 si Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).

### **Reparcelarea**

5. Reparcelarea reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna siobiectivelor de utilitate publica.

6. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. **Autoritatea publica este in drept ,ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.**

7. Operatiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general si ale prezentului regulament.

**8. In cadrul operatiunilor de parcelare si de reparcelare, detinatorii terenurilor care fac obiectul operatiunii vor ceda in beneficiul public terenul necesar realizarii obiectivelor de utilitate publica, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament si a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.**

9. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcele.

10. Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate simultan.

**11. Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei se va elabora in mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.**

Se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza masurile si recomandarile PUG si RLU

- Dupa aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrarile de construire pe baza PUZ, dupa caz.
- In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau inaltimei existente a cladirilor se va face in mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.
- Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:
  - a) asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
  - b) permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
  - c) relatiile functionale si estetice cu vecinatatea;
  - d) compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
  - e) regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.
- Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.

#### 1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

- a. deschidere la strada - min. 20m
- b. suprafata minima a parcelei - 700 mp

#### 2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

- a. deschidere la strada -min. 12m pentru cladiri izolate
- b. suprafata minima a parcelei -min 200m pentru cladiri izolate
- c. recomandat prin PUG -min.500m

#### 3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE- in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural

- a. deschidere la strada -min. 20 m
- b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m

*Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendicularei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament*

#### 4. Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada

*Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile de mai sus.*

#### **Art. 31 Inaltimea constructiilor**

- (1) Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor invecinate si a caracterului zonei, fără ca diferenta de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat invecinate.
- (2) In sensul prezentului regulament, *clădiri imediat invecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeasi parte a străzii.



(2) In sensul prezentului regulament, *clădiri imediat invecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

1. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de P+1,P+2;P+1+M.

2. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

4. În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansarda este acela cuprins în glosarul anexat.

5. 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.

### **Art. 32 Aspectul exterior al construcțiilor**

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, ritmuri, plin-gol, registre, 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.
- 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 ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpanta din lemn și învelitori din țiglă sau olane, *culori din gama roșu, maron*. Se acceptă țiglă metalică cu strat din plastisol sau poliester, model țigle sau olane tradiționale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau cărămiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele clădirilor vor avea culori alb, *pastelate și vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tamplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu șprosuri tradiționale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precădere băiturile și lacurile colorate care patrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- caramida si lemnul pot fi varuite.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.

### **Sectiunea 5.**

#### ***Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri.***

##### **Art. 33 Parcaje**

1. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
2. Indiferent de zona in care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai putin de 1 m fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei.
3. Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile alin. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament.

##### **Art. 34 Spatii verzi**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 RGU.

**-subzona Vpp-reprezinta** plantatiile de aliniament la drumul judetean, plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului, in zona albiei cursului de apa ; plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite, incompatibile.

##### **Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice, amenajari sportive si spatii de cult.

- Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »
- Se prevad specii autohtone, specifice zonei .

**Vpp-** reprezinta plantatiile de aliniament la drumul judetean, plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului, in zona albiei cursului de apa ; plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite, incompatibile.

- Plantatiile de protectie reprezinta fasii de min. 15 m latime propuse in zonele cu risc de alunecare, vai torentiale, protectie a zonelor de gospodarie comunala sau constructii edilitare ; protectia zonelor industriale, depozitare, etc.
- plantatiile de aliniament ,reprezinta fasii de min. 5m latime rezervate de-a lungul DJ.

1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2. In sensul prezentului regulament, intelesul termenului spatii verzi de folosinta comuna este cel cuprins in glosarul anexat.
3. Pentru realizarea spatiilor verzi publice se recomanda inscrierea acestora in cadrul Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati, program aprobat prin Legea 343/2007.

#### **Art. 35 Imprejmuiri**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.
  - a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.
  - b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
  - c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **CAP. IV DISPOZITII FINALE**

#### **Art. 36 - Autorizarea directă**

- (1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse in prezentul regulament, conform conditiilor specifice fiecărei localități si caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- (2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării constructiilor se va face numai in conditiile stabilite de prezentul regulament.

#### **Art. 37 - Destinatia unui teren sau a unei constructii**

In sensul prezentului regulament, prin *destinatia unui teren sau a unei constructii* se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevăzute in reglementările cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### **Art. 38 - Organele administratiei publice competente**

Organele administratiei publice competente la care se face trimitere in prezentul regulament, pentru a da avize in procedura de eliberare a autorizatiilor, se determină periodic, in functie de organizarea concretă a administratiei publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor si locuintei si al ministrului administratiei publice.

#### **Art. 39 - Litigiile**

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritățile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecătoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

#### **Art. 40 - Anexele regulamentului**

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

## CAP.V. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### 1.ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

#### 1.1. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

**C-ZONA CENTRALA**- continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

**Czp**- subzona centrala, situata in zonele de protectie arheologica

**C1zp**- subzona centrala, situata in zonele cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.

**M- ZONA MIXTA**- continand institutii, servicii si echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comert, turism, recreere) activitati productive mici nepoluante si locuinte

**M1**- subzona functiuni mixte- servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, cu caracter dispersat.

**M2**- subzona functiuni mixte-servicii, comert, locuire, agroturism, cu caracter compact

**Mzp**- subzona functiuni mixte, situate in zonele de protectie arheologica

**M1zp**- subzona functiuni mixte, in zonele cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.

#### **L- ZONA DE LOCUINTE**

**L1**- subzona locuintelor cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

**L1i** – subzona locuintelor cu P, situate in zonele inundabile

**L2**- subzona locuintelor cu densitate redusa, loturi neregulate.

**Lzp**- subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

**Lzp1**- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

**L1zp**-subzona locuintelor ,in zonele cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.

#### **TAgr.-TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN**

-terenuri agricole, ce nu fac parte din aceleasi incinte cu curti constructii.

#### **IS- ZONA INSTITUTII, SERVICII**

**ISct** – subzone culte

**ISi** – subzona invatamant

**ISzp** - subzona comert, servicii, situate in zonele de protectie arheologica

#### **A-I-D- ZONA DE ACTIVITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE**

A-zona unitatilor industriale si agrozootehnice mici si mijlocii, depozitare cu profil nepoluant si cu caracter compact.

**D**- zona unitatilor de depozitare.

**I** - zona unitati productive industriale.

Zone mixte **IDA**-zona unitati industriale, depozite, agrozootehnice, piscicole

**IsA** -servicii,turism,culturi agricole, piscicultura (exclus zootehnie)

**IDAzp**- zone mixte ind, situate in zonele de protectie arheologica

#### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**Vp**- spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp**- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

#### **Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

**Ccr**- subzona cai de comunicatii rutiere

**Ccp**-subzona constructii aferente :poduri,podete.

**Ccf**- subzona cai de comunicatii feroviare

#### **G- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**G1**- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala;puncte colectare deseuri.

**GCc**- subzona cimitirelor;

**GCczp**- subzona cimitirelor; situate in zonele de protectie arheologica

**GCczp1**- subzona cimitirelor; situate in perimetrul siturilor arheologice

#### **TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE**

#### **TR, TA-ZONE TERENURI CU RISCURI NATURALE**

**TR**- subzone terenuri cu riscuri naturale,previzibile,instabilitate

**TA**- subzona terenuri inundabile,baltiri.

#### **1.2. ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN**

#### **CC-ZONA CAI DE COMUNICATIE**

#### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**V1ex**- vegetatie de aliniament in extravilan;

**V2ex**- perdele forestiere de protectie a terenurilor agricole, antierozionale, de protectie a cailor de comuncatie si de transport, de protectie a cursurilor de apa (pentru protectia digurilor si a malurilor);

**V3ex**- paduri de agrement si plantatii forestiere.

#### **TA-ZONA TERENURILOR AGRICOLE**

- o Zone destinate pentru activitati agricole

#### **SA-ZONE SITURI ARHEOLOGICE**

#### **RS-ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI**

#### **TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE**

#### **G-ZONA TERENURI GOSPODARIE COMUNALA**

## **PA-ZONA PARCURI EOLIENE**

### **7. NOTA**

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

7.2. Planul de reglementari la nivelul unitatii administrativ teritoriale cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este redactat la scara **1/25000**.

7.3. Planul de reglementari la nivelul intravilanelor existente si propuse cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este redactat la scara **1/5000**.

## **VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **LOCALITATEA MIHAI BRAVU-unitati teritoriale de referinta**

- UTR 1- zona functiuni multiple
- UTR 2- zona preponderent rezidentiala
- UTR 3- zona constructii tehnico-edilitare,gospodarie com.
- UTR.4- zona activitati productie,sport.

#### **LOCALITATEA TURDA -unitati teritoriale de referinta**

- UTR.1- zona functiuni centrale
- UTR.2- zona de dezvoltare ulterioara
- UTR.3- intravilan T2 ,T12
- UTR.4- zona agro industrială
- UTR.5- zona dotari edilitar gospodaresti

#### **LOCALITATEA SATU NOU -unitati teritoriale de referinta**

- UTR.1- zona centrala,valoare arhitecturala
- UTR.2- zona rezidentiala de N-V
- UTR.3- zona de dezvoltare posibila a localitatii,de larga perspectiva
- UTR.4- zona preponderent agro-zootehnica
- UTR.5- zona constructii tehnico-edilitare
- UTR.6- gara Zebil

## **VII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN**

### **Zone cuprinse in extravilan**

**CC -zona cai de comunicatie**

**V-Zona spatiilor verzi :**

**V1ex- Vegetatie de aliniament in extravilan**

**V2ex- Perdele de protectie**

**V3ex- Paduri**

**TA- zona terenuri agricole**

**SA-zona situri arheologice**

**RS-zone cu resurse ale subsolului**

**TR-TA-zona terenuri cu riscuri naturale**

**G -zona terenuri gospodarie comunala**

**PA-zona parcuri eoliene**

**-zone de protectie sanitara**

## **STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI**

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta formeaza obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

- Generalitati: caracterul zonei
- Sectiunea I: utilizare functionala

Articolul 1- utilizari admise

Articolul 2- utilizati admise cu conditionari;

Articolul 3- utilizari interzise.

- Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor.

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament.

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si poesterioare ale parcelelor.

Articolul 7- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9- Stationarea autovehiculelor

Articolul 10- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;

Articolul 11- Aspectul exterior al cladirilor;

Articolul 12- Conditii de echipare edilitara;

Articolul 13- Spatii plantate;

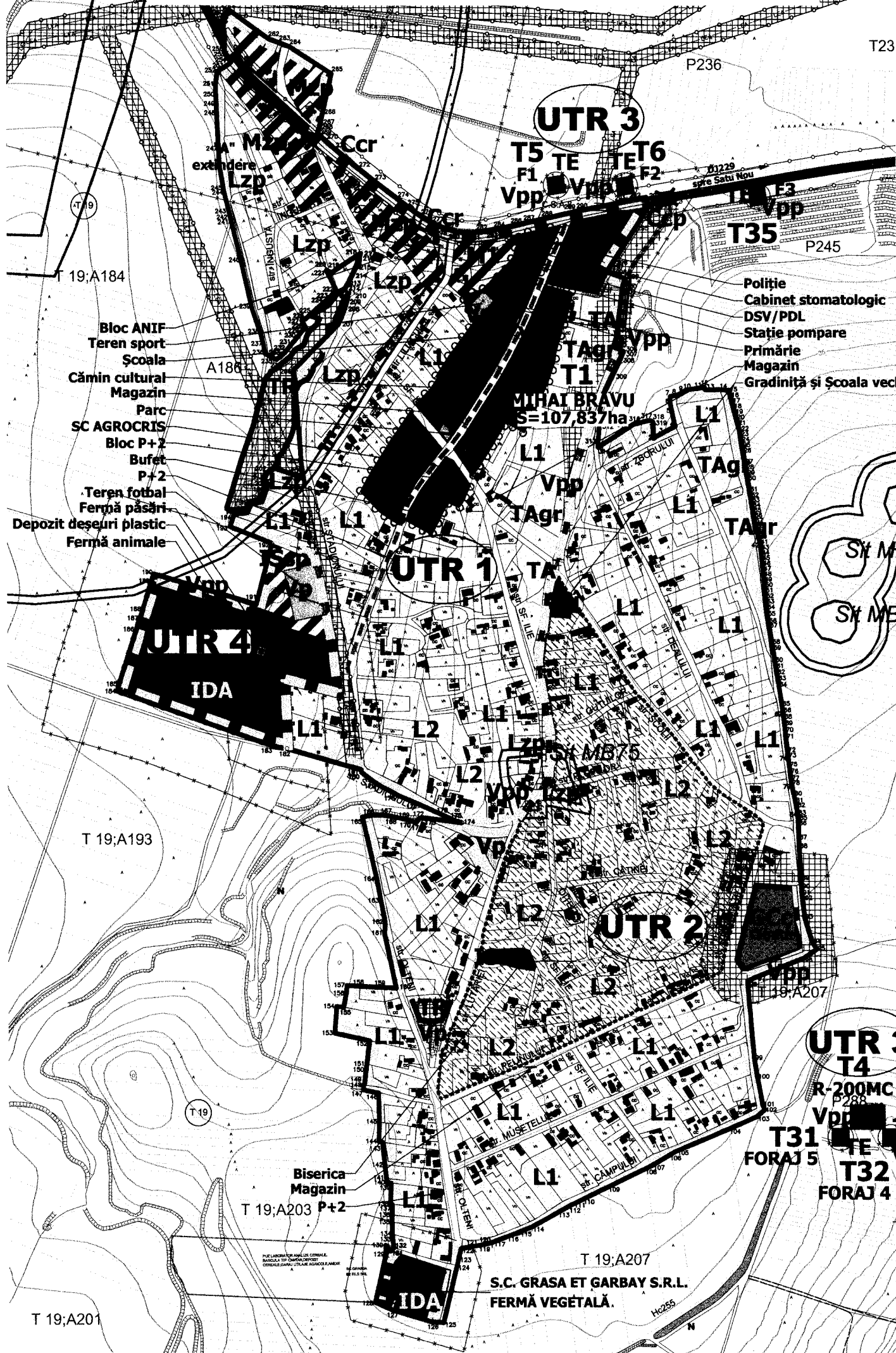
Articolul 14- Imprejmuiri.

- Sectiunea III- Posibilitati maxime de ocupare si 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 MIHAI BRAVU**



### **LOCALITATEA MIHAI BRAVU**

#### **U.T.R. 1**



#### **UTR.1-ZONA FUNCTIUNI MULTIPLE**

Zona cuprinde centrul de interes al localitatii, intre drumul judetean, la nord, strada Stadionului la sud-vest, traseul canalului de drenaj din est si limita intravilanului de vest.

Zona, este caracterizata de functiuni multiple: administratie, invatamant, servicii, comert, alimentatie publica, tehnico-edilitare, depozitare, dar cu preponderenta, locuire in sistem individual.

Zona se dezvolta in jurul dotarilor existente,centrale (scoala, primarie, camin cultural, gradinita, etc; contine cele mai importante functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul comunei, dar si zone propuse pentru dezvoltarea activitatilor cu caracter industrial si depozitare.

Prin prevederile Regulamentului,se urmareste mentinerea caracteristicilor si cresterea coerentei cadrului construit,prin diversificarea selectiva a functiunilor.

Se urmareste revitalizarea acestei zone ,prin intarirea caracterului specific de polarizare sociala si comerciala.

Zonele propuse pentru dezvoltarea activitatilor cu caracter industrial si depozitare,existente pe amplasamente traditionale,cu istoric,ce pastreaza partial,fondul construit vechi,sunt posibil de reabilitat si modernizat,cu autorizare directa,sau prin elaborarea unui PUZ, conf.reglementari RLU.**Zona este partial grevata de zona de protectie situri arheologice,din care pt.MB75, se instituie interdictie definitiva de constr.(Ccrzp1)**

#### **ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

**C-ZONA CENTRALA-** continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

**M- ZONA MIXTA-** continand institutii,servicii si echipamente,servicii de interes

General (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comert, turism, recreere) activitati productive mici nepoluante si locuinte.

**M1-** subzona functiuni mixte- servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, cu caracter dispersat.

**Mzp-** subzona functiuni mixte, situate in zonele de protectie arheologica

#### **L- ZONA DE LOCUINTE**

**L1-** subzona locuintelor cu densitate mare,loturi organizate,ortogonale.

**L2-** subzona locuintelor cu densitate redusa,loturi neregulate.

**Lzp-** subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

#### **TAgr.-TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN**

#### **A-I-D- ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE**

Zone mixte **ID,IS-** zona unitati industriale, depozitare, servicii, comert.

#### **ZONA SPATIILOR VERZI**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

#### **Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

**Ccr-** subzona cai de comunicatii rutiere

**Ccrzp1-**subzona,in perimetrul sitului arheologic. :interdictie permanenta de construire.

#### **TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE**

## **TR, TA-ZONE TERENURI CU RISCURI NATURALE**

**TR-** subzone terenuri cu riscuri naturale, previzibile, instabilitate

**TA-** subzona terenuri inundabile, baltiri.

### **ZONA CENTRALA**

- continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local.

## **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

**C**

- toate serviciile de interes general, de larga accesibilitate publica
- institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- constructii noi, extinderi, reparatii, consolidari, modernizari, supraetajari.
- locuirea, cu variantele, locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de max. 200 mp.

Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.

### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**C**

- extinderile si schimbarile de profil, conversiile functionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente, reparatii capitale, consolidari, cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.
- In cazul amenajarilor pentru turism, agroturism, alimentatie publica cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase cu AD peste 150 mp, amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati, se va obtine acordul vecinilor, cu precizarea distantelor minime admise.

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

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

Se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (depozitare en-gros, depozitari de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deseurilor);
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de

parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.
- Idem pentrua celeasi categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei,finante,cimitire.
- structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

## SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**C**

#### **1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR,SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR**

**a. deschidere la strada** - min. 20m

**b. suprafata minima a parcelei** - 700 mp

#### **2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

**a. deschidere la strada** -min. 12m pentru izolate

**b. suprafata minima a parcelei** -min 200m pentru cladiri izolate

**c. recomandat prin PUG** -min.500m

#### **3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE**

**a. deschidere la strada** -min. 20 m

**b. suprafata minima a parcelei** -min 1000 m.

*Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendicularei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament*

- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cuconditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**C**

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 6,0 m, cu respectarea Legii nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010 pentru modif.OG.43/1997,privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti (magazii,depozite unelte,etc) permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.
- realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**C,**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul civil si anormativelor de stingere a incendiilor : -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.
- min.0.60m,in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.
- min.0.80m,intre fatada laterala ,fara logii,ferestre sau usi si limita de proprietate.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- pe parcele C, invecinate cu L,nu se vor amenaja restaurante,discotheci, cu >100 loc,decat daca se va asigura min.15,0m fata de limita proprietatii vecine,sau cu acceptul legal al vecinilor ;idem pentrualte unitati perturbatoare.
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

**C**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**C**

- (1) Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se

asigura direct din aceasta .

(2) parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- la parcelele de colt accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In conformitate cu HGR.525/96, se poate autoriza executarea constructiilor fara asigurarea acestei conditii, cu avizul unitatii de pompieri.

## **ARTICOLUL 9 -STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **C**

- Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- pentru utilizarea domeniului public in vederea parcarii, se pot utiliza doar supralargiri ale strazii, care sa nu diminueze trotuarul sub 1.50m la DJ. sau 0.75m la DS

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **C**

1. Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :  
P ;P+1 ;P+1+M ;P+2.
2. Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **C**

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compozitional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta.

- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. Se accepta tigla metalica cu strat din plastisol sau poliéster, model tigle sau olane traditionale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- placaje exterioare din piatra naturala; exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri, retrageri si elemente decorative din tabla zincata, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

## **ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE**

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.

(3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

### **C**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.



- a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.
- b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
- c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

**C**

- in cazul gradinitelor si scolilor-  $H_{max} = 1,50$  dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranta;
- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu.
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**C**

- o POT maxim= 50% pentru dotari publice amplasate in centrul localitatii
- o POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte

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

**C**

- o CUT maxim= 1,5 ADC/mp.teren- Pentru dotari publice amplasate in centrul localitatii.
- o CUT maxim =0,5 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte

**M- ZONA MIXTA**- continand institutii, servicii si echipamente, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective, comert, turism, recreere) activitati productive mici nepoluante si locuinte

Zona se compune din urmatoarele **subzone si unitati teritoriale**

**M1**- subzona functiuni mixte- servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, cu caracter dispersat.

**Mzp**- subzona functiuni mixte, situate in zonele de protectie arheologica

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Formata, ca fond, construit, in mare parte din cladiri de locuit, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni, in



contrast cu zona de locuit (L), in care acest lucru este limitat. Conversia locuintelor in alte functiuni este conditionata de mentinerea ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, pensiuni, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte, amplasate in zona drumului public sau in interiorul zonei.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

In subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de larga accesibilitate publica
- institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- constructii noi, extinderi, reparatii, consolidari, modernizari.
- locuirea, cu variantele, locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de max. 200 mp.
- institutii, servicii si echipamente publice
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, complexe turistice
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje, spatii verzi, parcuri

**Mzp** : toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

#### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

**M1 -subzona functiuni mixte-servicii, comert, locuire,**

- extinderile si schimbarile de profil, conversiile functionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente, reparatii capitale, consolidari, cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.
- structuri de cazare : hoteluri cu max 10 camere, pensiuni si moteluri cu max. 10 camere.
- In cazul amenajarilor pentru turism, agroturism, alimentatie publica cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase, a piscinelor, a salilor de joc cu AD peste 150 mp, amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati, se va obtine acordul vecinilor, cu precizarea distantelor minime admise.
- Idem, pentru functiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alti factori perturbatori.
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia

mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC.

**Mzp :** a) aviz DJC Tulcea;

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

## ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

### M1

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.
- Idem pentrua celeasi categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.
- structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

**Mzp :** toate functiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

## SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

## ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

### M1, Mzp

#### 1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la strada - min. 20m

b. suprafata minima a parcelei - 700 mp

#### 2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

b. suprafata minima a parcelei - min 200m pentru cladiri izolate

c. recomandat prin PUG -min.500m

#### 3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI

AGROTURISTICE                      **a. deschidere la strada**                      **-min. 20 m**

**b. suprafata minima a parcelei**                      **-min 1000 m**

- Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu-**cladiri izolate pe parcela.**
- Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**M1, Mzp**

- (1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;
- (2) Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- (3) in cazul anexelor gospodaresti (magazii, depozite unelte,etc) permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament; exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

(4) Conform Legii nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010 pentru modif.OG.43/1997, privind regimul drumurilor:

**Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(5) cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0 metri**;

(6) Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**M1, Mzp**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0 metri**;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei; -pe parcele **M**,invecinate cu **L**,nu se vor amenaja restaurante, discoteci, cu >100 loc,decat daca se va asigura min.15,0m fata de limita proprietatii vecine,sau cu acceptul legal al vecinilor; idem pentru alte unitati perturbatoare.
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii

existente.

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distantelor minime de interventie la incendiu.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

**M1, Mzp**,-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**M1, Mzp**

- (1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
- (2) parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
  - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
  - accesul la drumul public trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.In conformitate cu HGR.525/96,se poate autoriza executarea constructiilor fara asigurarea acestei conditii,cu avizul unitatii de pompieri.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**M1, Mzp**

- (1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.
- (2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- (3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarele autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.
- (4) Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- (5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament. (6)pentru utilizarea domeniului public in vederea parcarii,se pot utiliza doar supralargiri ale strazii,care sa nu diminueze trotuarul sub 1.50m la DJ.sau 0.75m la DS

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**M1,**

- 1.Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P ;P+1 ;P+1+M ;P+2
  - 2.Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate,fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.
- Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a

construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

**Mzp :P,P+M**

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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, ritmuri plin-gol, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozitional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern; 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, caramida) 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 ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpanta din lemn și învelitori țigla sau olane. Se acceptă țigla metalică cu strat din plastisol sau poliester, model țigle sau olane tradiționale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- 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.*
- tamplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sproșuri tradiționale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- placaje exterioare din piatră naturală; exclus placaje din gresie ceramică colorată strident.
- piatră va fi pastrată la culoarea sa naturală, iar dispoziția ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textură regulată sau neregulată, rugoasă, pentru a contrasta cu planurile albe și netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisă conformatia șarpantei cu turnuri, retrageri și elemente decorative din tablă zincată, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

(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.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarierea apelor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE**

### **M1, Mzp**

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- (3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .
- (4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- (5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- (6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.
  - a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.
  - b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
  - c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT maxim = 30% pentru alte dotari si locuinte,

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

**M1** : CUT maxim = 0,9 ADC/mp.teren- Pentru dotari publice si locuinte  
**Mzp** : CUT maxim = 0,6

## **L-ZONA DE LOCUINTE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona de locuit este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

- L1-** subzona locuintelor cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.
- L2-** subzona locuintelor cu densitate redusa, loturi neregulate.

**Lzp-** subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

## ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

### L1,L2

- **locuinte individuale ,cu regim de construire discontinuu- cladiri izolate pe parcela, functiuni compatibile si functiuni complementare.**
- se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, supraetajari, extinderi pentru toate tipurile de functiuni.

**Funcțiuni compatibile** cu locuirea-functiuni adapostite in aceeasi cladire cu locuinta, cu care pot coexista in bune conditii. (comert, alimentatie publica de mici dimensiuni, prestari servicii nederanjante, farmacii,cabinete medicale)

**Funcțiuni complementare** locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile (comert, alimentatie publica de mici dimensiuni, prestari servicii nederanjante, ca functiune de baza).

**Lzp :** toate functiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

## ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

### L1,L2

- **pentru locuinte,functiuni compatibile si complementare**-se pot face extinderi,reparatii capitale, consolidari,modernizari,supraetajari-cu conditia respectarii rezistentei, a stabilitatii si sigurantei cladirii existente sau de care se face alipirea ;se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995.
- **sunt permise functiuni compatibile** cu locuirea, adapostite in aceeasi cladire, dar pe max.60% din AD, cu conditia sa nu afecteze locuinta proprie si mai ales vecinatatile,cu respectarea Ordinului nr.119/2014.
- **functiuni complementare locuirii**,care se pot adaposti in cladiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuinte,dar care cuprind unitati neperturbatoare pentru locuintele de pe alte parcele(magazine,ateliere confectii,manufactura,alimentatie publica,servicii,reparatii,alte functiuni),cu conditia sa nu fie deranjate locuintele ce pot exista pe parcelele din jur,cu asigurarea distantelor si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.119/2014,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995
- se pot admite functiuni de pensiuni turistice si agroturistice pe parcele cu suprafata mai mica de 1000 mp, care se obtin din refunctionalizarea unor gospodarii existente cu conditia elaborarii si autorizarii unor **planuri urbanistice de detaliu** care sa demonstreze organizarea interioara a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public.

Pentru a nu fi deranjata zona de locuire,nu se vor amenaja restaurante,sau unitati de alimentatie publica cu peste 40 de locuri,discotheci,saloane nunti, cluburi cu peste 100 mp.AD.in zona L

Se pot face ; dezafectari, reparatii, extinderi, modernizari, supraetajari, cu respectarea Codului civil,a stabilitatii si sigurantei constructiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate

Se admit constructii pentru adapostirea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din

suprafata totala a parcelei.

- o pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii, cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m, cu  $AD < 150\text{mp}$ .

**Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate, va fi conditionata de lucrari de limitare a riscurilor naturale.**

**Lzp-** a) aviz DJC Tulcea;

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

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

#### **L1, L2**

- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli, biserici, dispensare medicale,unitati de asistenta sociala, tabere copii,etc.
- Idem pentru aceleasi categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei, finante, cimitire.
- se interzic anexe poluante sub distante normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)
- **Se interzic constructii in zone inundabile, fara masuri de ridicare a platformei, de consolidare si eliminare a riscului de inundare**

**Lzp:** toate functiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii .

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE** **A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L1,L2, Lzp** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafata=200mp

-deschidere la strada=12m

**c. recomandat prin PUG**

**-min.500m**

(2)- Adancimea parcelei cu destinatia Curti Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **L1, L2, Lzp**

(1) Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 2,5 m.

(3) Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.



(4) Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

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.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **L1, L2, Lzp Retrageri fata de limitele laterale**

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

(1) min.2.00m între construcții având ferestre la vedere orientate spre proprietatea învecinată și spre limita de proprietate.

(2) min.0.60m, în cazul vederii piezise, conf.Codului civil.

(3) min.0.80m, între fațada laterală, fără logii, ferestre sau uși și limita de proprietate.

### **Retrageri fata de limita posterioara 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 5.0 metri;
- 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 CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI 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- STATIONAREA**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile alin. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

#### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**L1, L2,** Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,P+1,P+1+M,P+2

(4) Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

**Lzp :P,P+M**

#### **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**L1, L2, Lzp**

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compozitional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- cladirile vor avea o volumetrie simpla, compacta
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpana din lemn si invelitori tigla sau olane. Se accepta tigla metalica cu strat din plastisol sau poliester, model tigle sau olane traditionale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*

- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- placaje exterioare din piatra naturala; exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri, retrageri si elemente decorative din tabla zincata, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **L1, L2, Lzp**

- (1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor.
- (2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
  - o toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
  - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodaria apelor;
  - o se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
  - o toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **L1, L2, Lzp**

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- (3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%.
- (4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- (5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- (6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

### **L1, L2, Lzp**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.
  - a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.

- b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
- c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

### SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

**L1,L2,Lzp - POT<sub>max</sub>= 30%**

#### **ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

**L1,L2 :CUT= 0,9**

**Lzp : CUT= 0,6**

### **TAgr.-TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN**

**TAgr**-Reprezinta,terenurile agricole care nu fac parte din aceeasi incinta cu terenuri avand alte destinatii (locuinte, servicii, etc.)

Majoritatea parcelelor situate la limita intravilanului, contin terenuri agricole.

1. Terenul agricol intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesita scoaterea din circuitul agricol.

2.Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi conditionata de catre autoritatea publica, de realizarea unor reparcelari atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publica.

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

1. Anexe cu caracter agricol.

#### **ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

1. Terenurile agricole **TA**, care fac parte din aceeasi incinta cu terenuri avand alte destinatii (locuinte, servicii, etc.) pot fi folosite pentru extinderea acestor functiuni.

2. Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan **TAgr**.este permisa pentru tipurile de constructii si amenajari specificate la ART.1(anexe agricole)

3. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi conditionata de catre autoritatea publica, de realizarea unor documentatii urbanistice tip,**Plan Urbanistic Zonal** pentru reparcelari, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publica si la caile de acces.

4. In cazul loturilor existente,cu lungimi apreciabile se conditioneaza o adancime maxima de implantare a constructiilor de locuinte si dotari,de 35,00m.Cand loturile beneficiaza de dubla orientare,in urma lucrarilor de divizare a terenurilor,se pot autoriza constructii si pe latura opusa,accesibila dintr-o cale de acces, tot pe o adancime de max.35,0m. Realizarea anexelor gospodaresti se impune a se realiza in

adancimea lotului initial (in zona centrala pe directia longitudinala), la distante legale fata de vecinatati

### **ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A**

#### **CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- (1) Dimensiuni minime de 500 mp.
- (2) Adancimea parcelei cu destinatia Curti Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.
- (3) Parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

- (1) Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minima a deschiderii parcelei, catre calea de acces, de 12 m.
- (2) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela.

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- (1) Retragera constructiilor fata de aliniament este de minimum 2,5 m.
- (2) Retragera constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- (4) Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi 12,0 metri;
- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Retrageri fata de limitele laterale**

- **cladirile izolate** se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi iar pe latura opusa la cel putin **2,00** m de proprietatea vecina.

Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

#### **Retrageri fata de limita posterioara a parcelei**

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

#### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere de locuit;

#### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.4 laRegulamentul General de Urbanism.

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

#### **ARTICOLUL 9- STATIONAREA**

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

#### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- P,P+1,P+1+M,P+2
- (4) Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inaltimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Înălțimea medie a cladirilor învecinate e data media înălțimii la cornisa a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

- se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi și modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă
- 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 ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpanta din lemn și învelitori țigla sau olane. Se acceptă țigla metalică cu strat din plastisol sau poliester, model țigle sau olane tradiționale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau cărămiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase și vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tamplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sproșuri tradiționale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- placaje exterioare din piatră naturală; exclus placaje din gresie ceramică colorată strident.
- piatră va fi pastrată la culoarea sa naturală, iar dispoziția ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textură regulată sau neregulată, rugoasă, pentru a contrasta cu planurile albe și netede. Piatră de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisă conformatia șarpantei cu turnuri, retrageri și elemente decorative din tablă zincată, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

(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.

- o toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la

- sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
  - in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodaria apelor;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

### **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- (3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .
- (6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone.

### **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltime de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permitastationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

### **SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

**POT<sub>max</sub>= 20%**

#### **ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) pe parcela va fi de **0,5**

### **A-I-D- ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE**

Zone mixte **ID,IS-** zona unitati industriale, depozitare, servicii, comert.

**(exclus turism, cazare, alimentatie publica)**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand reconversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

#### **SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

##### **I-D-Is**

- constructii noi, reparatii, RK, extinderi, supraetajari
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;



- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona
- reparatii, consolidare, modernizare, refunctionalizare.
- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **I-D-Is**

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- productie manufacturiera
- unitati agroindustriale, cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- **cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD sau PUZ in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua, extindere sau o refunctionalizare, pe AD>500 mp.**
- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

## **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

### **I-D-Is**

- o se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- o se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- o se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

## **SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE**

### **A CLADIRILOR**

## **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)**

### **I-D-Is**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1500 mp** si un front minim la strada de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele spcificate anterior, este necesara realocarea unitatilor productive respective in termen de **5 ani** de la data aprobarii prezentului regulament.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **I-D-Is**

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6,0 m**, cu respectarea Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010pentru modif. OG.43/

1997, privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **I-D-Is**

- cladirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **I,D**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- 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 unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **I-D-Is**

- 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 accesibile 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- CIRCULATII SI ACCESE**

### **I-D-Is**

- 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 **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- la parcelele de colț accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **I-D-Is**

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20 m**;

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

### **I-D-Is**

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;
- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **I-D-Is**

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **I-D-Is**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea exista si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu si a evacuarii apelor menajere si industriale prin statii proprii de epurare se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **I-D-Is**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

## ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

### I-D-Is

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de **2,00 metri** si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50 metri** distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

### I-D-Is

#### POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unitati de depozitare	50
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	50
unitati de productie agricola/silozuri	50
sere	80

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

### I-D-Is

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltime conventionala pentru doua niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unitati de depozitare	7,0	1,2
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unitati de productie agricola/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 7,0 m se reglementeaza un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unitati de depozitare	10,0	6
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unitati de productie agricola/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

## **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

### **Verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

pentru stabilizarea terenului, in zona albiei cursului de apa ;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite, incompatibile.

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

**Vp-** sunt admise numai functiunile specifice spatiilor plantate publice constand in:

- spatii verzi si plantate de folosinta generala;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier ,fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;

legate direct de activitatea sportiva.

#### **Vpp**

- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fascia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

#### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **Vp**

- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- legate direct de activitatea sportiva.
- se admit noi cladiri pentru cultura, culte, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta si la cea a circulatiilor de toate categoriile, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a zonei verzi in care sunt amplasate.

#### **ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.**

#### **Vp-Vpp**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii abilitate
- se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

#### **Vp**

- se interzic orice schimbări ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

### **Vpp**

- se interzice ocuparea malurilor ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui plan de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;

## **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **Vpp**

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **Vp-Vpp**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

## ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

### Vp-Vpp

-conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

-se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

-in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

-noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

### Vp-Vpp

-plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;

-se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele Vp.

## ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

**Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;** in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

**Vp** - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

## SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

### A TERENULUI

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

**Vp-Vpp** Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

**Vp-Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si CUT.**

### Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

**Cuprinde :** Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

Ccrzp1-subzona cai comunicatii, in perimetrul sitului arheologic-interdictie permanenta de construire.

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**Ccr**-subzona cai de comunicatie rutiera, compusa din :

- o Drum judetean, drum comunal.

- Drumuri satesti

**Ccrzp1**-subzona cai cmunicatii,in perimetrul sitului arheologic-interdictie permanenta de construire.

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### **ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

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

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa side canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte

produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(4) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si zonele de protectie.

(5) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea constructiilor in zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi si realizarea de strazi noi,amenajari intersectii, prevazute de Planul urbanistic general si marcate ca atare pe plansa Reglementari Urbanistice, **este interzisa**.

(7) In cazul masurilor de largire a amprizei strazilor prevazute de Planul urbanistic general si marcate pe planul Reglementari Urbanistice, pozitia noului aliniament precum si retragerea minima a constructiilor fata de acesta se vor preciza in Certificatul de Urbanism.

(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, inscise in plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

### **ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

Lucrarile,constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport, gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen) ;
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);  
Conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif.OG.43/1997,privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru



drumurile comunale.

- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajările aferente se vor obtine avizele /acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 2:

### **ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

#### **TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE**

##### **TA- subzona terenuri cu riscuri naturale previzibile-inundatii**

Zonele de risc sunt delimitate pe plansa Reglementari Urbanistice, aferenta PUG, pe baza **studiului de fundamentare geologico-geotehnic**.

2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

3. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

#### **Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale**

- **Zone cu riscuri naturale prin inundare :**
- Pentru zonele inundabile, se recomanda proiectarea de diguri de aparare impotriva inundatiilor si drenarea apelor din zonele de stagnare.
- Se va respecta zona de protectie pentru cursurile de apa impusa de Apele Române.
- Pentru zonele din intravilan marcate pe plansa de reglementari ca prezentând posibile riscuri naturale,se instituie interdictie definitiva sau temporara de construire pâna la eliminarea riscului.In functie de concluziile studiilor de specialitate, se poate pastra interdictia de construire, caz in care se vor autoriza exclusiv lucrari in vederea prevenirii producerii dezastrelor.

#### **Utilizari permise**

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.)

#### **Utilizari permise cu conditionari**

- Pentru zonele cu risc geotehnic,generate de alunecari de teren, zone inundabile, se poate ridica interdictia temporara de construire si se poate emite Autorizatia de Construire in baza unui « studiu geotehnic » solicitat prin CU.care sa stabileasca solutii de fundare care sa elimine riscurile pe intreaga perioada de

exploatare a constructiei.

- Interventiile la constructiile existente, se fac in baza unui proiect avizat de proiectantul initial sau pe baza unei expertize tehnice facute de un expert tehnic, atestat. Proiectul va fi insusit de expert.
- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.
- Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin (2) al art. 10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

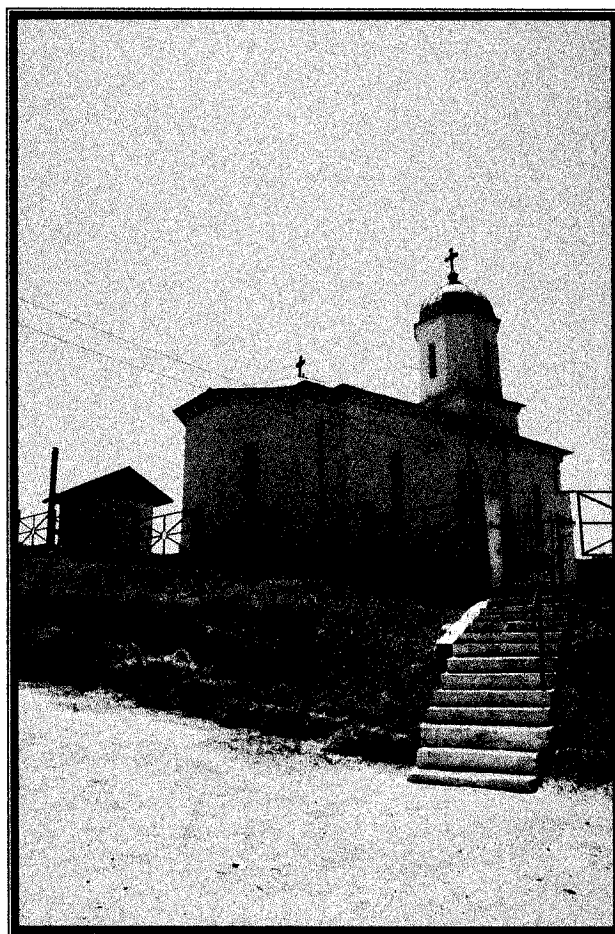
### **Utilizari interzise**

(Conform art. 10 din Regulament General de Urbanism- HG 525/1996)

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa

- Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

## LOCALITATEA MIHAI BRAVU U.T.R. 2



### UTR.2-ZONA PREPONDERENT REZIDENTIALA

Zona cuprinde teritoriul, situat între traseul canalului de pluvial din prelungirea strazii Lutariei, și limita intravilanului de est, sud și sud-vest.

Zona, este caracterizată preponderent de funcțiunea de locuire și izolat de câteva dotări (școala veche, biserică, cimitir), iar în extremitatea sudică, de o unitate agricolă-fermă vegetală. **Zona este parțial grevată de zona de protecție situri arheologice.**

În satul Mihai Bravu a fost marcată o zonă cu valoare urbanistică, (între strazile; Lutariei, Scolii și Eternității) cu tramă stradală și parțelar nemodificate istoric, ce definesc vatra veche a satului. Se propun reguli de protecție a acestor elemente urbanistice, în sensul păstrării caracteristicilor tramei stradale: organice, cu ulițe pietruite, relativ înguste între garduri și socluri de piatră și a parțelarului conformat înelar, într-un mod ce amintește de așezările moșnenesti cu zonificare pe "spite de neam"; se vor limita dezmembrările și se vor interzice comasările de loturi.

## **ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

### **IS- ZONA INSTITUTII, SERVICII**

Subzone functionale:

**ISi** – subzona servicii, invatamant

**ISct** - subzona dotari de cult-biserica

### **L- ZONA DE LOCUINTE**

**L1**- subzona locuintelor cu densitate mare, loturi organizate, ortogonale.

**L2**- subzona locuintelor cu densitate redusa, loturi neregulate, in zona cu valoare urbanistica.

**Lzp** - subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica

### **A-I-D- ZONA DE ACTIVITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE SAU DEPOZITARE**

**A**-zona unitatilor industriale si agrozootehnice mici si mijlocii, depozitare cu profil nepoluant si cu caracter compact.

**D**- zona unitatilor de depozitare.

**I** -zona unitati productive industriale.

### **G- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

**GCc**- subzona cimitirelor;

### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**Vp**- spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp**- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

### **Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

**Ccr**- subzona cai de comunicatii rutiere

**Ccp**-subzona constructii aferente :poduri, podete.

### **TR, TA-ZONE TERENURI CU RISCURI NATURALE**

**TR**- subzone terenuri cu riscuri naturale, previzibile, instabilitate

**TA**- subzona terenuri inundabile, baltiri.

### **IS- ZONA INSTITUTII, SERVICII**

Subzone functionale:

**ISi** – subzona servicii, invatamant

**ISct** - subzona dotari de cult-biserica

## **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

In subzona **ISi**

- constructii noi, extinderi, reparatii, consolidari, modernizari.

### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

**ISi** – subzona servicii, invatamant

- se permite extinderea si modernizarea cladirilor existente, reparatii capitale, consolidari, cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.

- o pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;

### **ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE**

**ISi** – subzona servicii,invatamant:

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE**

#### **A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**ISi** – subzona servicii,invatamant

#### **1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR**

**a. deschidere la strada**

**- min. 20m**

**b. suprafata minima a parcelei**

*(suprafata totala a parcelei)*

**- 700 mp**

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**ISi** – subzona servicii,invatamant

(1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;

(2) retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

(4) Conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modific. OG.43/1997, privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**ISi** – subzona servicii,invatamant

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.
- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se va face în condițiile Codului civil si cu respectarea distanțelor minime de intervenție la incendiu.

### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

**ISi** – subzona servicii,invatamant

- cladirile 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 lumină naturală;

## ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

**ISi** – subzona servicii, invatamant

(1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .

(2) parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

## ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

**ISi** – subzona servicii, invatamant

(3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcare autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

(6) Pentru utilizarea domeniului public in vederea parcarii, se pot utiliza doar supralargiri ale strazii, care sa nu diminueze trotuarul sub 1.50m la DJ. sau 0.75m la DS

## ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**ISi** – subzona servicii, invatamant

1. Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P ;P+1 ;P+1+M ;P+2

2. Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

## ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri, plin-gol, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. Se accepta tigla metalica cu strat din plastisol sau poliéster, model tigele sau olane traditionale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.

- placaje exterioare din piatra naturala ;exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri, retrageri si elemente decorative din tabla zincata, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE**

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.

(3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

**ISI** – subzona servicii, invatamant

- in cazul gradinitelor si scolilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranta;
- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu.
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A**

## TERENULUI

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

- POT maxim =30% pentru alte dotari

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

- CUT maxim =0,9 ADC/mp.teren

## ISct-subzona institutii de cult-biserica

### GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde dotari de cult-biserica.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

In subzona ISct sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu functiunea similara celei de cult.
- spatii plantate-scuari;

#### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

- respectarea avizului geotehnic

#### **ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE**

- orice lucrari care nu se incadreaza in art.1
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **ISct**

#### **1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR**

**a. deschidere la strada** - min. 20m

**b. suprafata minima a parcelei avand  
destinatia Curtii Constructii** - 700 mp

*Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendiculararei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament*

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **ISct**

- (1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 6 m ;
- (2) Conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG.43/1997, privind regimul drumurilor: **Art.19 (4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice in traversarea localităților rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.



## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **ISct**

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distantelor minime de interventie la incendiu.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

### **ISct**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **ISct**

- (1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
- (2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
- (3) Accesul la drumul public trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In conformitate cu HGR.525/96, se poate autoriza executarea constructiilor fara asigurarea acestei conditii, cu avizul unitatii de pompieri.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **ISct**

- (1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.
- (2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **ISct**

1. Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medie a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.
2. Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

2. Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand si prevederile prezentului regulament, in ceea ce priveste, cromatica finisajelor si invelitorii.

3. se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri, plin-gol, registre, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional între cladiri sau între cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

### **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor (2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

(3) noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

### **ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE**

#### **ISct**

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.

(3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica, specii autohtone.

### **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.

a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.

3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**- POT maxim =50%**

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

**-CUT maxim =1,5 ADC/mp.teren**

## **L-ZONA DE LOCUINTE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona de locuit este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**L1-** subzona locuintelor cu densitate mare,loturi organizate,ortogonale.

**L2-** subzona locuintelor cu densitate redusa,loturi neregulate,in zonă cu valoare urbanistica

**Lzp-** subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

In satul Mihai Bravu a fost marcată o zonă(partial zona L2) cu tramă stradală si parcellar nemodificate istoric, ce definesc vatra veche a satului. Se propun reguli de protectie a acestor elemente urbanistice, in sensul păstrării caracteristicilor tramei stradale: organice, cu ulite pietruite, relativ inguste intre garduri su socluri de piatră si a parcellarului conformat inelar, intr-un mod ce aminteste de asezările mosnenesti cu zonificare pe "spite de neam"; se vor limita dezmembrările si se vor interzice comasările de loturi.

### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

#### **L1,L2**

- **locuinte individuale, cu regim de construire discontinuu- cladiri izolate pe parcela, functiuni compatibile si functiuni complementare.**
- se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, supraetajari, extinderi pentru toate tipurile de functiuni.

**Funcțiuni compatibile** cu locuirea-functiuni adapostite in aceeasi cladire cu locuinta, cu care pot coexista in bune conditii.(comert, alimentatie publica de mici dimensiuni,prestari servicii nederanjante,farmacii,cabinete medicale)

**Funcțiuni complementare** locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile (comert, alimentatie publica de mici dimensiuni, prestari servicii nederanjante,ca functiune de baza).

**Lzp :** toate functiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **L1,L2**

- **L2-se vor limita dezmembrările si se vor interzice comasările de loturi.**
- **pentru locuinte, funcțiuni compatibile si complementare-se pot face extinderi, reparatii capitale, consolidari, modernizari, supraetajari-cu conditia respectarii rezistentei,a stabilitatii si sigurantei cladirii existente sau de care se face alipirea ;se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995.**
- **sunt permise funcțiuni compatibile cu locuirea,adapostite in aceeasi cladire,dar pe max.60% din AD,cu conditia sa nu afecteze locuinta proprie si mai ales vecinatatile,cu respectarea Ordinului nr.119/2014.**
- **funcțiuni complementare locuirii, care se pot adaposti in cladiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuinte,dar care cuprind unitati neperturbatoare**

pentru locuintele de pe alte parcele(magazine,ateliere confectii,manufactura,alimentatie publica,servicii,reparatii,alte functiuni),cu conditia sa nu fie deranjate locuintele ce pot exista pe parcelele din jur,cu asigurarea distantelor si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.119/2014,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995

Pentru a nu fi deranjata zona de locuire,nu se vor amenaja restaurante,sau unitati de alimentatie publica cu peste 40 de locuri,discotheci,saloane nunti,cluburi cu peste 100 mp.AD.in zona L

Se pot face ; dezafectari,reparatii,extinderi,modernizari, supraetajari, cu respectarea Codului civil,a stabilitatii si sigurantei constructiilor existente ; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate

Se admit constructii pentru adapostirea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei.

- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m,cu AD<150mp.

**Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate,va fi conditionata de lucrari de limitare a riscurilor naturale**

**Lzp-** a) aviz DJC Tulcea;

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

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

#### **L1, L2**

- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli, biserici, dispensare medicale, unitati de asistenta sociala, tabere copii,etc.
- Idem pentru aceleasi categorii de functiuni, la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei, finante, cimitire.
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile, ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)
- **Se interzic constructii in zone inundabile, fara masuri de ridicare a platformei, de consolidare si eliminare a riscului de inundare**

**Lzp:** toate functiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii .

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L1,L2, Lzp** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafata=200mp

-deschidere la strada=12m

**c. recomandat prin PUG**

**-min.500m**

(2)- Adancimea parcelei cu destinatia Curti Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

(4) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

**L2**-se vor limita dezmembrările si se vor interzice comasările de loturi.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**L1, L2, Lzp**

(1) Retragera constructiilor fata de aliniament este de minimum 2,5 m.

(3) Retragera constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

(4) Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**L1, L2, Lzp**

### **Retrageri fata de limitele laterale**

Retragera constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

(4) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(5) -min.0.60m,in cazul vederii piezise, conf.Codului civil.

(6) -min.0.80m,intre fatada laterala, fara logii, ferestre sau usi si limita de proprietate.

### **Retrageri fata de limita posterioara a parcelei**

- retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si

garaje;

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

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 4.0 metri, 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- STATIONAREA**

(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 unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

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

## **ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

**L1, L2,** Sunt permise următoarele regimuri de înălțime :P,P+1,P+1+M,P+2

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

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

**Lzp :P,P+M**

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**L1, L2, Lzp**

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, ritmuri plin-gol, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului

compozitional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

- cladirile vor avea o volumetrie simpla, compacta
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. Se accepta tigla metalica cu strat din plastisol sau poliéster, model tigle sau olane traditionale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- placaje exterioare din piatra naturala; exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.
- este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri, retrageri si elemente decorative din tabla zincata, lucarne multiple, etc.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **L1, L2, Lzp**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor .

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **L1, L2, Lzp**

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- (3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .
- (4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- (5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- (6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

### **L1, L2, Lzp**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.
  - a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.
  - b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
  - c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

## **SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

## **ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

**L1,L2,Lzp - POT<sub>max</sub>= 30%**

## **ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

**L1,L2 :CUT= 0,9**

**Lzp : CUT= 0,6**

## **A.I.D.-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

### **SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

## **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

### **A.I.D.**

- constructii noi, reparatii, RK, extinderi, supraetajari
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii



- industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- unitati agrozootehnice;
- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona
- reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.
- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **A.I.D.**

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de OMS. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- productie manufacturiera unitati agroindustriale,agrozootehnice,cu conditia respectarii distantelor impuse de OMS. nr. 119/2014
- **cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD sau PUZ in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua,extindere sau o refunctionalizare,pe AD>500 mp.**
- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

## **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

### **A.I.D.**

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

## **SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE**

### **A CLADIRILOR**

## **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)**

**A.I.D.** pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1500 mp** si un front minim la strada de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele spcificate anterior, este necesara realocarea unitatilor productive respective in termen de **5 ani** de la data aprobarii prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **A.I.D.**

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 metri**;
- conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG.43/1997, privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- aliniament fata de DC sau drumurile locale în cazul în care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mică producție.
- 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.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POESTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **A.I.D.**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 metri** fata 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 **1,90 metri** de la nivelul solului.

### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

#### **A.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 accesibile 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- CIRCULATII SI ACCESE**

#### **A.I.D.**

- 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 adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor realiza prin drumuri colectoare in conditiile 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 si grele.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **A.I.D.**

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20 m**;

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

### **A.I.D.**

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;
- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **A.I.D.**

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **A.I.D.**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea exista si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu si a evacuarii apelor menajere si industriale prin statii proprii de epurare se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

## ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### A.I.D.

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

## ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

### A.I.D.

- Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimi de **2,00 metri** si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50 metri** distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu in comoda circulatia pe drumurile publice.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

### A.I.D.

#### POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unitati de depozitare	50
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	50
unitati de productie agricola/silozuri	50
sere	80

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

### A.I.D.

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltime conventionala pentru doua niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unitati de depozitare	7,0	1,2
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unitati de productie agricola/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 7,0 m se reglementeaza un

**CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unitati de depozitare	10,0	6
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unitati de productie agricola/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

**G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.**

**GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI**

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu cimitire si servicii de salubritate.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone :

**GCc-** subzona cimitirelor

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.**

**GCc**

- cimitire si cladiri anexa
- cimitire;
- capela mortuara;
- circulatii carosabile
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**GCc**

- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.0** metri fata de locuinte ; **(in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)**
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**GCc**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

**SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE  
A CLADIRILOR**

**ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**GCc** conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

**ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**GCc** - conform normelor specifice.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **GCc**

- Distanța cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **GCc**

- distanța minimă între cladiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri.
- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în cladirile 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- CIRCULATII SI 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- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **GCc**

- 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 CLADIRILOR**

### **GCc**

- înălțimea cladirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**GCc** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII 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 deseuri.
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **GCc**

- se vor asigura plantatii înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

### **GCc**

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2.00 m**
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala al accesului.

## **SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT)**

#### **GCc**

- suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 – 10 mp**, din care **15%** circulatii, **5 %** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**GCc** CUT maxim = **0.15 mp ADC/mp. teren** – raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului. In acest caz aria construita desfasurata include aria constructiilor supraterrane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

## **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

pentru stabilizarea terenului, in zona albiei cursului de apa ;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

## **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

**Vp-** sunt admise numai functiunile specifice spatiilor plantate publice constand in:

- spatii verzi si plantate de folosinta generala ;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier ,fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;

legate direct de activitatea sportiva.

#### **Vpp**

- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **Vp**

- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- legate direct de activitatea sportiva.
- se admit noi cladiri pentru cultura, culte, sport, recreere si anexe, cu conditia ca

suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta si la cea a circulatiilor de toate categoriile, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a zonei verzi in care sunt amplasate.

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.**

#### **Vp-Vpp**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii abilitate
- se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

#### **Vp**

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

#### **Vpp**

- se interzice ocuparea malurilor ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui plan de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

#### **Vpp**

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

### **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **Vp-Vpp**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**



### **Vp-Vpp**

- cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.**

### **Vp-Vpp**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele Vp.

## **ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI**

**Vp-Vpp-** este interzisa imprejmuirea cu garduri; in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

**Vp** - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**Vp-Vpp** Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care

impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

Vp-Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si CUT.

### **Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**Cuprinde :** Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

Ccp-subzona poduri si podete

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- o Drum judetean,drum comunal.
- o Drumuri satesti

Ccp - subzona poduri si podete ,atat la nivelul drumurilor satesti cat si la drumul judetean DJ222F.

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

## **ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

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

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa side canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

**(4) In sensul prezentului regulament**, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si zonele de protectie.

**(5) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni**, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

**(6) Autorizarea constructiilor in zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi si realizarea de strazi noi,amenajari intersectii**, prevazute de Planul urbanistic general si marcate ca atare pe plansa Reglementari Urbanistice, **este interzisa.**

**(7) In cazul masurilor de largire a amprizei strazilor prevazute de Planul urbanistic general si marcate pe planul Reglementari Urbanistice**, pozitia noului aliniament precum si retragerea minima a constructiilor fata de acesta se vor preciza in Certificatul de Urbanism.

**(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG**, inscise in plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport, gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen) ;
- o sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta); Conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG.43/1997, privind regimul drumurilor: **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice in traversarea localităților rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- o pentru toate constructiile, instalatiile si amenajările aferente se vor obtine avizele /acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.
- o spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 2:

### **ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

#### **TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE**

##### **TA- subzona terenuri cu riscuri naturale previzibile-inundatii**

Zonele de risc sunt delimitate pe plansa Reglementari Urbanistice, aferenta PUG, pe baza **studiului de fundamentare geologico-geotehnic**.

2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

3. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotărâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

#### **Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale**

- **Zone cu riscuri naturale prin inundare :**
- Pentru zonele inundabile, se recomanda proiectarea de diguri de aparare impotriva inundatiilor si drenarea apelor din zonele de stagnare.
- Se va respecta zona de protectie pentru cursurile de apa impusa de Apele Române.
- Pentru zonele din intravilan marcate pe plansa de reglementari ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdictie definitiva sau temporara de construire pâna la eliminarea riscului. In functie de concluziile studiilor de specialitate, se poate pastra interdictia de construire, caz in care se vor autoriza exclusiv lucrari in vederea prevenirii producerii dezastrelor.

### **Utilizari permise**

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.)

### **Utilizari permise cu conditionari**

- Pentru zonele cu risc geotehnic, generate de alunecari de teren, zone inundabile, se poate ridica interdictia temporara de construire si se poate emite Autorizatia de Construire in baza unui « studiu geotehnic » solicitat prin CU, care sa stabileasca solutii de fundare care sa elimine riscurile pe intreaga perioada de exploatare a constructiei.
- Interventiile la constructiile existente, se fac in baza unui proiect avizat de proiectantul initial sau pe baza unei expertize tehnice facute de un expert tehnic, atestat. Proiectul va fi insusit de expert.
- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.
- Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin (2) al art. 10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

### **Utilizari interzise**

(Conform art. 10 din Regulament General de Urbanism- HG 525/1996)

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa

- Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

## LOCALITATEA MIHAI BRAVU U.T.R.3.



### UTR.3.-ZONA CONSTRUCTII TEHNICO EDILITARE

Teritoriul este reprezentat de trupuri izolate, cu functiuni tehnico-edilitare si gospodarie comunală :Zona este partial grevata de zona de protectie situri arheologice.

#### TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

- Trup 4-rezervor apa
- Trup 5-foraj apa 1
- Trup 6- foraj apa 2
- Trup 7-SRG
- Trup 8-Depozit zonal deseuri si statie tratare
- Trup 9-SPP-sud 1
- Trup 10- SPP-sud 2
- Trup 30- statie epurare
- Trup 31- foraj 3
- Trup 32- foraj 4

#### ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

#### G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

**G1zp-** subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie

Comunala, situate in zonele de protectie arheologica– **Depozit zonal deseuri si statie tratare**

### **ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.**

**TE-** Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor: rezervor apa, foraje apa, statie epurare, etc.

**TEzp-**subzona constructiilor, situate in zonele de protectie arheologica

### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament

### **G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.**

#### **GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI**

**Zona G** reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone :

**G1-** subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala – **Depozit zonal deseuri si statie tratare**

#### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.**

#### **G1**

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala :
- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- incinte tehnice

**G1zp -** toate functiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**G1 -** se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

**G1zp-** a) aviz DJC Tulcea;

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

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**G1 -** conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

**G1zp-** toate functiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii

#### **SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE**

##### **A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **G1, G1zp**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**G1, G1zp** - conform normelor specifice.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**G1, G1zp**

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri.
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**G1, G1zp**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00 metri.
- distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**G1, G1zp** - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**G1, G1zp**, - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**G1, G1zp**,

- inaltimea cladirilor nu ca depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor, pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de 10 metri.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**G1, G1zp**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- nu se realizeaza cladiri.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

**G1, G1zp**

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**G1, G1zp**

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

**G1, G1zp**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, si vor fi dublate cu gard viu ; In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** m distanta cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti ;

### SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**G1 – POT maxim = 50%** -raportarea ariei construite la suprafata terenului.

In acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale.

**G1zp - POTmax= 30%**

#### **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**G1- CUT maxim = 1.8 mp ADC/mp. Teren**

**G1zp - CUT= 0,6**

### **ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.**

#### GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor :rezervor apa,foraje apa,etc.

**TEzp**-subzona constructiilor,situate in zonele de protectie arheologica

### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.**

**TE** - incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

**TEzp**- toate functiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

##### **TE**

- se pot face constructii noi,reparatii,extinderi,modernizari
- se va asigura protectie sanitara prin izolare impotriva contaminarii bacteriene dar si prin amenajaea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

**TEzp**- a) aviz DJC Tulcea;

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**TE** - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.



**TEzp-** toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

## **SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**TE, TEzp**

- o conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
- o pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**TE, TEzp** - conform normelor specifice.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**TE, TEzp**

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri.
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in rigoare.

### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**TE, TEzp**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.
- distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**TE, TEzp** - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

### **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**TE, TEzp** - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**TE** -. conform normelor specifice

**TEzp** -max.10m.

### **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**TE** -conform normelor specifice

### **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

**TE, TEzp,** - conform normelor specifice

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**TE, TEzp** - conform normelor specifice

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

**TE, TEzp** -conform normelor specifice ;min.2.0m inaltime

## **SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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

## **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**-subzona Vpp**-ce reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului,plantatii aliniament sau protectie .

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

## **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

### **Vpp**

- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

## **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.**

### **Vpp**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii abilitate
- se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

### **Vpp**

- se interzice ocuparea malurilor ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui plan de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;

## **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

### **Vpp**

- latimea zonei verzi de protectie va fi stabilita de studiile de specialitate.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

**ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

**ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

**ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Vpp**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

**ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**Vpp**

- cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

**ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

**ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

**Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

**ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.**

**Vpp**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp**.

**ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI**

**Vpp-** este interzisa imprejmuirea cu garduri; in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE  
A TERENULUI**

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

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

**Vpp**coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si  $H_{max}$

## **LOCALITATEA MIHAI BRAVU U.T.R.4.**



### **UTR.4.-ZONA ACTIVITATI PRODUCTIE,SPORT**

Teritoriul, redus ca intindere, este situat in extremitatea vestica a localitatii, intre strada Stadionului si limita de vest a intravilanului, pe amplasamentul vechi al sectorului zootehnic ,invecinat cu zona teren fotbal si functiuni mixte.

Funcțiunea propusa este industrială, depozitare și agro zootehnică, spre limita intravilanului, de vest ;(IDA) **cu condiția elaborării 1.PUZ-reparcelare** ;menținerea și extinderea zonei mixte și amenajări sportive.

Zonele propuse pentru dezvoltarea activităților cu caracter agro zootehnic, industrial și depozitare, existente pe amplasamente tradiționale, cu istoric, ce pastrează parțial, fondul construit vechi, sunt posibil de reabilitat și modernizat, cu autorizare directă, sau prin elaborarea unui PUZ de reparcelare în cazul zonei din extremitatea vestică.

### **ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN**

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

**A-** zona unităților industriale și agrozootehnice mici și mijlocii, depozitare cu profil nepoluant și cu caracter compact.

**D-** zona unităților de depozitare.

**I** - zona unități productive industriale.

Zone mixte **IDA-** zona unități industriale, depozite, agrozootehnice, piscicole

#### **IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII**

Subzone funcționale:

**ISsp-** subzona sport, recreere, alimentație publică

#### **V- ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**Vp-** spații verzi în intravilan- parcuri, grădini de fatadă și scuaruri publice, fasii plantate publice și amenajări sportive și spații de cult;

**Vpp-** plantații de protecție, plantații de aliniament.

#### **A.I.D.-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.

##### **b) GENERALITĂȚI: CONDIȚIONARI PRIN PUG.**

- Autorizarea lucrărilor pe terenurile propuse a fi incluse în intravilan, se acceptă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, operațiune finanțată de investitori, cu excepția autorizațiilor privind executia drumurilor și a rețelelor edilitare.
- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin **PUZ, aprobat conform legii pe toată suprafața teritoriului** și va presupune :
  - limitarea riscurilor naturale,
  - asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ,
  - asigurarea echipării edilitare
- Viabilizarea terenului se consideră definitivată odată cu recepția lucrărilor de execuție a drumurilor publice și a rețelelor edilitare și cu trecerea suprafețelor

destinate dotarilor publice in domeniul public.

- Autorizatia de construire se acorda cu conditia finalizarii prealabile a operatiunilor de reparcelare, realizate in vederea reconfigurarii parcelarului agricol si asigurarii suprafetelor necesare drumurilor publice, echiparii edilitare si dotarilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde conditiilor prevazute in Capitolul 3, conditii generale privitoare la constructii.
- Operatiunea de reparcelare se considera finalizata odata cu delimitarea in teren, numerotarea si inscrierea noilor parcele in evidenta Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara.
- Suprafetele minime pentru care se vor intocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG.
- Dupa aprobarea PUZ si finalizarea operatiunilor de reparcelare pentru o zona, operatiunile de viabilizare si lucrarile de constructii pot fi realizate etapizat, pentru parti ale zonei, in functie de prioritati.

### **Reparcelarea**

5. Reparcelarea, reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante având destinatii si/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna siobiectivelor de utilitate publica.

6. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. **Autoritatea publica este in drept ,ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.**

7. Operatiunile de reparcelare se vor face numai pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general si ale prezentului regulament.

**8. In cadrul operatiunilor de parcelare si de reparcelare, detinatorii terenurilor care fac obiectul operatiunii vor ceda in beneficiul public terenul necesar realizarii obiectivelor de utilitate publica, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament si a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.**

9. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcele.

10. Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate simultan.

**11. Pentru interventii cu efecte importante asupra organizarii parcelei sau functionarii zonei se va elabora in mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.**

Se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant in evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata.
- Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- se vor include reglementarile PUG pentru zona in cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publica stabilite prin PUG si RLU pentru zona in cauza masurile si recomandarile PUG si RLU
- Dupa aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrarile de construire pe baza PUZ, dupa caz.
- In situatiile in care nu este necesara elaborarea PUZ, autorizarea lucrarilor care aduc modificari indicilor urbanistici existenti la nivel de parcela sau inaltimii existente a cladirilor se va face in mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii.
- Acesta va asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului, precizând urmatoarele aspecte:
  - a) asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare;
  - b) permisivitati si constrângeri urbanistice privind volumele construite si amenajarile;
  - c) relatiile funcionale si estetice cu vecinatatea;
  - d) compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor;
  - e) regimul juridic si circulatia terenurilor si constructiilor.
- **Pentru reglementarile cu caracter definitiv specificat in cadrul prezentului regulament nu se admit derogari prin intermediul PUZ sau PUD.**
- **Se impune realizarea a doua documentatii in faza PUZ. de ansamblu, pentru teritoriul situat de-o parte si alta a De94**
  - c) OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA
    - Modernizarea si extinderea tramei stradale existente.
    - Ampriza strazilor existente si propuse va fi realizata cf. PUG
    - Modernizarea si extinderea retelelor edilitare.
- Pentru largirea strazilor existente si pentru realizarea strazilor noi, detinatorii terenurilor riverane vor ceda suprafetele necesare neconditionat si fara despagubiri. Asigurarea suprafetelor necesare largirii strazilor este o conditie pentru emiterea autorizatiilor de construire.
- d) MASURI SI RECOMANDARI
  - Se recomanda fondarea de asociatii temporare ale detinatorilor terenurilor supuse operatiunilor de viabilizare si reparcelare, ce vor prelua sustinerea financiara a tuturor operatiunilor urbanistice (PUZ) si de executie a lucrarilor preliminare, stipulate :platforma, drumuri, retele.

- Se recomanda elaborarea si adoptarea de catre administratia locala a unei metodologii de desfasurare a operatiunilor de viabilizare si reparcelare.

## SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

#### **A.I.D.**

- constructii noi, reparatii, RK, extinderi, supraetajari
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii
- industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- unitati agrozootehnice;
- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona
- reparatii, consolidare, modernizare, refunctionalizare.
- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.

### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

#### **A.I.D.**

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de OMS. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- productie manufacturiera unitati agroindustriale, agrozootehnice, cu conditia respectarii distantelor impuse de OMS. nr. 119/2014.
- **cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUZ – reparcelare, in zonele hasurate, in vederea asigurarii cailor de acces si organizarii functionale, sau pentru reparcelarea teritoriului.**
- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

#### **A.I.D.**

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

## SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

### A CLADIRILOR

### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME SI DIMENSIUNI)**

**A.I.D.** pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1500 mp** si un front minim la strada de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni si



suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele spcificate anterior, este necesara realocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

- o parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **A.I.D.**

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;
- conform Legii nr.198/2015 privind aprob. OG.7/2010 pentru modif. OG.43/1997, privind regimul drumurilor;
- **Art.19(4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice in traversarea localităților rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mica productie.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POESTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **A.I.D**

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **A.I.D.**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca fatadele opuse nu sunt accesate in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie la incendiu si de

alte norme tehnice specifice.

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **A.I.D.**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa benefieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor realiza prin drumuri colectoare in conditiile 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 si grele.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **A.I.D.**

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20 m**;

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

### **A.I.D.**

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de **10,0 m**;
- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de **15,0m**;
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de **10,0 m**;
- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **A.I.D.**

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **A.I.D.**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea exista si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice

care provin din intretinerea si functionarea intalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu si a evacuarii apelor menajere si industriale prin statii proprii de epurare se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

### ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

#### A.I.D.

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

### ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

#### A.I.D.

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltime de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permitastationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

#### A.I.D.

#### POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unitati de depozitare	50
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	50
unitati de productie agricola/silozuri	50
sere	80

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

#### A.I.D.

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltime conventionala pentru doua niveluri)

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim
unitati de depozitare	7,0	1,2

unitati mici si mijlocii productive, de servicii	7,0	1,2
unitati de productie agricola/silozuri	7,0	1,5
sere	7,0	0,9

Pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 7,0 m se reglementeaza un **CUT volumetric maxim (mc./mp. teren) de:**

Activitate	H maxim (metri)	CUT maxim volumetric
unitati de depozitare	10,0	6
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	12,0	7
unitati de productie agricola/silozuri	15,0	10
sere	10,0	9

## **IS-ZONA INSTITUTII, SERVICII SI PUBLICE**

**ISsp**-subzona sport,recreere,alimentatie publica

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

**ISsp**

- institutii, servicii si echipamente publice
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje,spatii verzi,parcuri

#### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

a)conditionarea constructiilor ,de studii geotehnice.

#### **ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE**

**ISsp**

a) functiuni perturbatoare,producatoare de zgomot,alte noxe.

b) se interzic constructii in zone inundabile, fara masuri de prevenire a riscurilor si studii geotehnice.

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR**

**a. deschidere la strada - min. 20m**

**b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curtii Constructii - 700 mp**

#### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**ISsp**

- Retragerea constructiilor fata de aliniament este intre 5 si 15m.
- pentru constructiile noi **retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti** este de min.8.5m;
- Orice cladire va fi retrasa de la malul apei,respectiv al canalelor aferente

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **ISsp**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

### **ISsp**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **ISsp**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.4 laRegulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- (2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in conditiile alin. (1) se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referintacuprinse in prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament. (3) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- (4) parcajele pentru locuinte se vor rezolva exclusiv in curti.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **ISsp**

regimul de inaltime recomandat P+1+M ;P+2

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### ISsp

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, register, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi și modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional între cladiri sau între cladiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei central se pot folosi și materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia întaririi structurii de rezistentă.
- garajele și anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principală;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn și învelitori din table, tigla sau olane; *culori din gama rosu, maron.*
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, *pastelate și vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baturile și lacurile colorate care patrund in textura lemnului și lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- caramida și lemnul pot fi varuite.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe și netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.

## ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice și financiare de realizare a utilitatilor .

(2) toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

### ISsp

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se înierbeaza și se planteaza.

(3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

#### **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu.
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte,

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

-CUT maxim =1,2 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte

#### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice si amenajari sportive si spatii de cult;

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

pentru stabilizarea terenului, in zona albiei cursului de apa ;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite, incompatibile.

#### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

**Vp-** sunt admise numai functiunile specifice spatiilor plantate publice constand in:

- spatii verzi si plantate de folosinta generala;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier ,fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;

legate direct de activitatea sportiva.

**Vpp**

- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **Vp**

- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- legate direct de activitatea sportiva.
- se admit noi cladiri pentru cultura, culte, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta si la cea a circulatiilor de toate categoriile, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a zonei verzi in care sunt amplasate.

## **ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.**

### **Vp-Vpp**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii abilitate
- se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

### **Vp**

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

### **Vpp**

- se interzice ocuparea malurilor ca si positionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui plan de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;

## **ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **Vpp**

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

### **Vp-Vpp**



- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **Vp-Vpp**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.**

### **Vp-Vpp**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele Vp.

## **ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI**

**Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;** in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

**Vp -** spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

**Vp-Vpp** Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

**Vp-Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si CUT.**