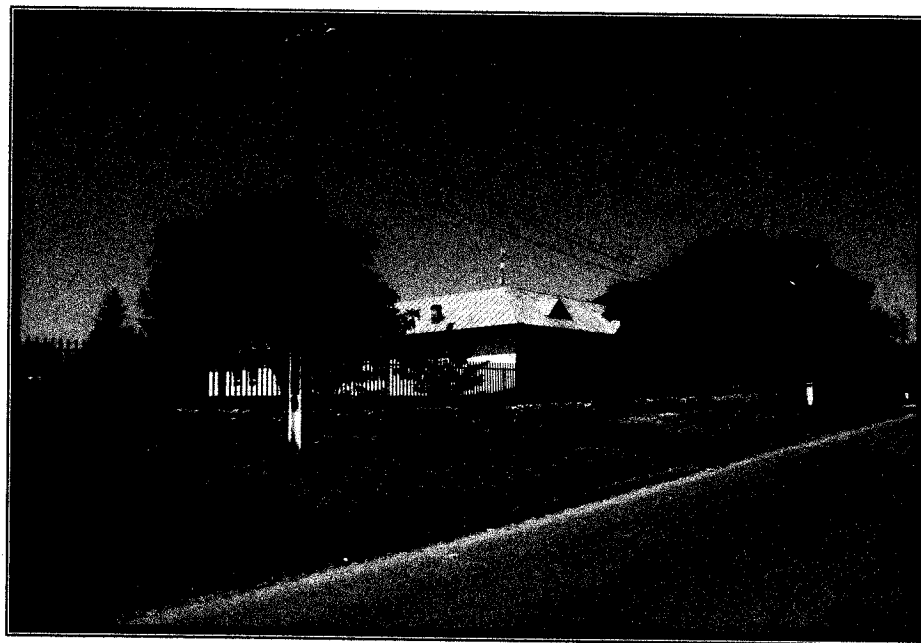
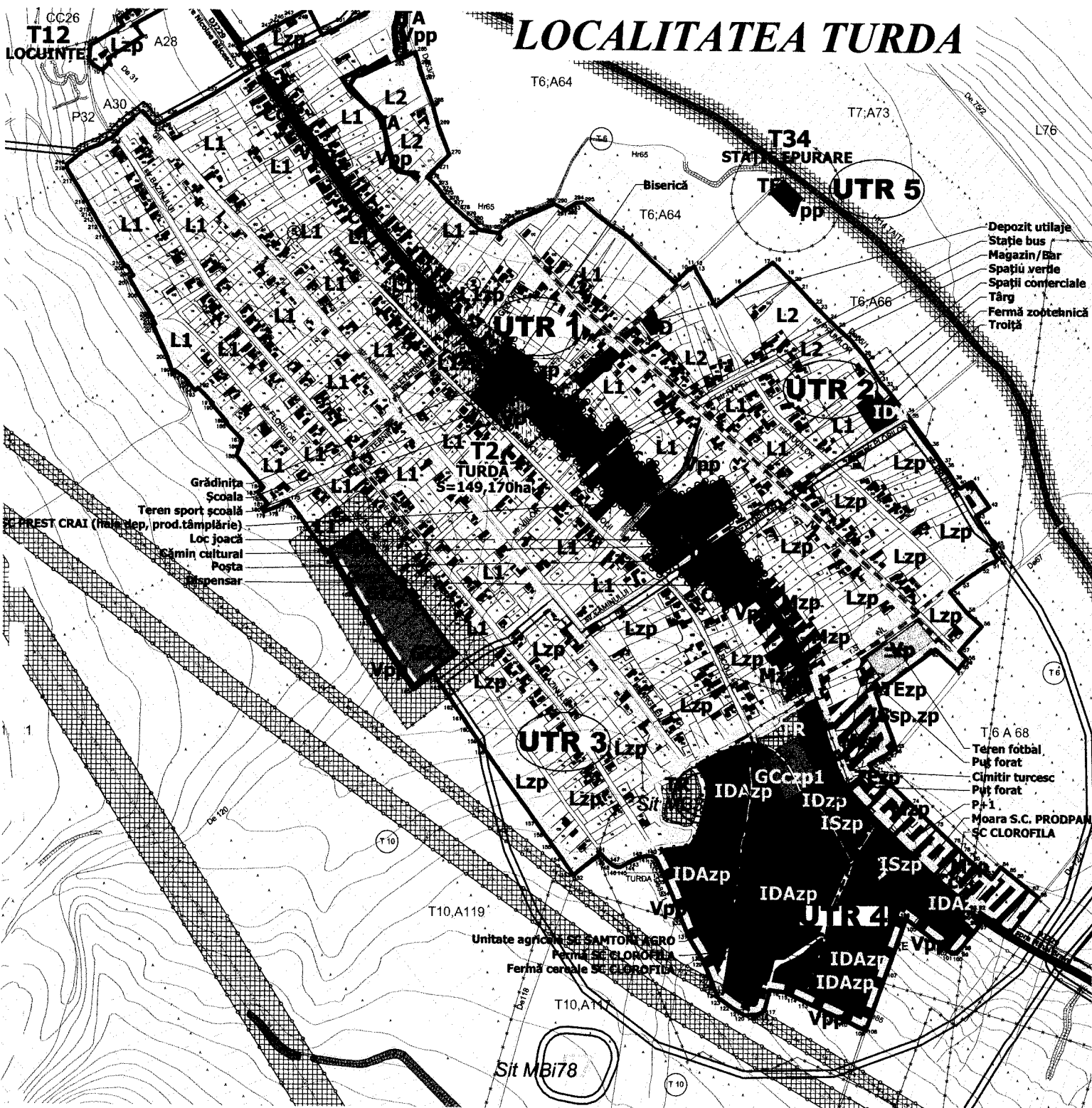


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Localitatea TURDA



LOCALITATEA TURDA



LOCALITATEA TURDA U.T.R. 1



UTR.1-ZONA FUNCTIUNI CENTRALE

Zona cuprinde centrul de interes al localitatii, de-a lungul drumului judetean, între strada Crivatului, la Nord și strada Argilei, la Sud. Zona, este caracterizată de funcțiuni multiple: administratie, invatamant, servicii, comert, alimentatie publica, dar cu preponderenta, locuire in sistem individual.

Zona se dezvoltă în jurul dotărilor existente, centrale (școală, cămin cultural, grădiniță, dispensar, magazin, etc; conține cele mai importante funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul comunei, dar și zone propuse pentru dezvoltarea funcțiunilor mixte.

Teritoriul este grevat de două zone protejate :

1. zona cu valoare arhitecturală, tradițională ; Casele tradiționale formează în Turda un nucleu destul de compact și coerent, în vechea vatră a satului, cu gospodării organizate după modelul tradițional zone, care dau posibilitatea evidențierii practicilor de construire și de viață caracteristice acestor sate.

Această zonă a fost definită pe limite cadastrale, conform planșelor nr. 4.2 și 4.3 din SIG. și se consideră necesitatea instituirii unui nivel minim de protecție, prin RLU, pentru păstrarea caracterului acesteia

2. zona de protecție a siturilor arheologice (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda- Epoca medievală)

Prin prevederile Regulamentului, se urmărește menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit, prin diversificarea selectivă a funcțiunilor.

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

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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

C1zp-zona functiuni centrale ,situata in zona cu valoare arhitecturala

Czp - zona functiuni centrale ,situata in zonele de protectie arheologica

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.

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.

L1zp- subzona locuintelor, situate in zona cu valoare arhitecturala

Lzp- subzona locuintelor, 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.

TR, TA-ZONE TERENURI CU RISCURI NATURALE

TA- subzona terenuri inundabile,baltiri.

ZONA CENTRALA

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

Subzone : **C1zp**-zona functiuni centrale, situata in zona cu valoare arhitecturala

Czp - zona functiuni centrale, situata in zonele de protectie arheologica

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.

C1zp- institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități mestesugărești, comerț cu amănuntul, circulație carosabilă si pietonală, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ si de protecție;

Czp- toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

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 puțin de 10 m fata de vecinatati, se va obtine acordul vecinilor, cu precizarea distantelor minime admise.

C1zp

- Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-functionalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare si conservare.
- aviz DJC Tulcea.
- 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.)

Czp- 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

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;

C1zp-

- activitati industriale si de depozitare cu exceptia activitatilor mestesugaresti;
- Desfiintarea constructiilor traditionale,pana la elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism (PUD, PUZ) in conditiile prevazute de lege;

Czp- toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

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

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

C, Czp

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;

C1zp- Se interzice comasarea parcelelor;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C, C1zp, Czp

- 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 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.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0 metri**;
- în 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 în zona drumurilor publice județene a oricaror constructii sau instalatii, în orice scop, se face cu respectarea legislatiei în vigoare privind amplasarea și autorizarea executarii constructiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

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

C, C1zp, Czp

- cladirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul civil și anormativelor de stingere a incendiilor : -min. 2.00m între constructii având ferestre la vedere orientate spre proprietatea învecinată și spre limita de proprietate.
- min. 0.60m, în cazul vederii piezise, conf. Codului civil.
- min. 0.80m, între fatada laterala, fara logii, ferestre sau usi și limita de proprietate.
- 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**.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și 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 înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- pe parcele C, învecinate cu L, nu se vor amenaja restaurante, discoteci, cu >100 loc, decât dacă 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 în frontul secundar al dotarilor, greu vizibile și vor avea un caracter civilizat, din materiale similare cu a dotarii existente

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

PE ACEEASI PARCELA.

C, C1zp, Czp

- 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, C1zp, Czp

(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;

- 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, C1zp, Czp

- 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.

3. 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.

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

C1zp- Regim maxim de înăltime maxim: P;

Czp - P,P+M

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

C , Czp

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.

- a) 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 între clădiri sau între clădiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- b) se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi si material traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta.
- c) garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu clădirea principala;
- d) 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.
- e) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- f) fatadele cladirilor vor avea culori alb,crem,gri pal,pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.
- g) tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- h) placaje exterioare din piatra naturala ;exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- i) 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.
- j) este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri,retrageri si elemente decorative din tabla zincata,lucarne multiple,etc.

C1zp- 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;

- l) Acoperisurile pentru constructii noi: in patru ape;
- m) Invelitoare : stuf, material ceramic(tigla,olane), lemn; se interzice utilizarea tigelelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- n) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;

- o) Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei și sprosurile traditionale)
- p) Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti cu var alb sau albastru deschis; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de albastru și verde deschis;

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, Czp

- 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, Czp

- 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.

C1zp-

k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si între 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 în arhitectura vernaculară nord dobrogeană; înăltimea maxim admisă a mprejmuirilor este 1,8m;

l) sunt interzise imprejmuiri sau porti realizate din tablă, beton, plastic.

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

C1zp- POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC)

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

C1zp- CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1

Czp- CUT maxim= 0,6

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- "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.

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

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 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 **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, parcare a 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 constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

Mzp :P, P+M

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 între cladiri sau între 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 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 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.

- 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 gospodaria 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.
L1zp- subzona locuintelor, situata in zona cu valoare arhitecturala
Lzp- subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1,L2

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 aceeași 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).

L1zp : Funcțiuni admise: institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități meșteșugărești, comert cu amănuntul, circulatie carosabilă si pietonală, rețele edilitare, spatii plantate cu rol decorativ si de protectie

Lzp : toate functiunile interzise 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 aceeași 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

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.

L1zp :

- Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-functionalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare si conservare.
- aviz DJP Tulcea.

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, discoteci, 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**

- o **L1zp :** activități industriale si de depozitare cu exceptia activităților mestesugăresti;

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 constructibilitate 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.

L1zp : Se interzice comasarea parcelelor;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1, L2, L1zp, 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, L1zp, 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.

(7) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(8) -min.0.60m, in cazul vederii piezise, conf.Codului civil.

(9) -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

L1, L2, L1zp, Lzp

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi 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

L1, L2, L1zp, Lzp

- (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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

L1, L2, L1zp, Lzp

- (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.

L1zp : Regim maxim de inaltime maxim: P;

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 urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari 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 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.

L1zp :

- 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;
- Acoperisurile : in patru ape;
- Invelitoare : material ceramic, lemn; se interzice utilizarea tiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;
- 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)
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti preponderent cu var alb, tâmplăria si lemnăria cerdacului cu nuante de verde; se admit zugrăveli in nuante de verde sau ocru.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1, L2, L1zp, 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, L1zp, 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

L1zp :

a) imprejmuirile, atâta cât se poate de aproape de stradă cât și între loturi se vor face din material lemnos sau stuf – se recomandă imprejmuirile realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înălțime max. 0,3 m), de aparență similară limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogiană; înălțimea maximă admisă a imprejmuirilor este 1,8m;

b) sunt interzise imprejmuiiri sau porti realizate din tablă, beton, plastic.

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,L2,Lzp : POT_{max}= 30%

L1zp :POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC);

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1,L2 :CUT= 0,9

L1zp : CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1

Lzp : CUT= 0,6

V- ZONA SPATIILOR VERZI

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 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) ;

- 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 construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele /acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 2:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

LOCALITATEA TURDA U.T.R.2.



UTR.2-ZONA DE DEZVOLTARE ULTERIOARA

Zona cuprinde extremitatea nordica, intre strada Crivatului si Prunilor si de nord-est a localitatii, la nord de drumul judetean, in zona lotizarilor noi, pana in capatul estic al satului.

Zona este caracterizata cu preponderenta de functiunea de locuire in sistem individual; de functiuni mixte (servicii, locuire, activitati productive nepoluant, etc) propuse prin PUG, adiacent zonei drumului judetean, pe o ampriza ce cuprinde primele loturi construite la strada; zona activitati sportive: teren fotbal si amplasament rezervat pentru sala de sport; dotari tehnico edilitare: 2 foraje apa; o ferma agricola si un depozit cereale.

Teritoriul este in mare parte grevat de zona de protectie a sitului arheologic. (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda- Epoca medievala)

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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.

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

IS- ZONA IS-INSTITUTII, SERVICII

Subzone functionale:

ISspzp- subzona sport, recreere, alimentatie publica, 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

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.

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

TEzp- subzona constructii tehnico-edilitare, situate in zonele de protectie arheologica.

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

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

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

- 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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Mzp : a) aviz DJC Tulcea;

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

- 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.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

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

- 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;

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

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

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

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– “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.

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

- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricaror 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

Mzp

- cladirile publice se vor amplasa de regula în 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**.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0 metri**;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei; -pe parcele **M**,învecinate cu **L**,nu se vor amenaja restaurante,discoteci, cu >100 loc,decat dacă 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 în frontul secundar al dotarilor,greu vizibile și vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei,se va face în condițiile Codului civil și cu respectarea distantelor minime de interventie la incendiu.

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

Mzp,-cladirile vor respecta între ele distante 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 fatadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor incaperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

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

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, parcare 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

Mzp :P,P+M

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 urmari 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.
- 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

(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 gospodaria 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

(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)

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

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

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.

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.

Functiuni 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)

Functiuni 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 urbanism 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

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

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 parcelele cu destinatia Curtii Constructii

-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) Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

(5) -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.

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

L1,L2, Lzp Retrageri fata de limitele laterale

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

(10) min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(11) min.0.60m, in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.

(12) -min.0.80m, intre fatada laterala ,fara logii, ferestre sau usi si limita de proprietate.

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

o 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 aceeasi 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) 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 sia 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

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 medie 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 urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje,ritmari 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.
- 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;
- atadele 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 gospodaria 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 : POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1,L2 :CUT= 0,9

Lzp : CUT= 0,6

IS-ZONA INSTITUTII,SERVICII SI PUBLICE

ISspzp-subzona sport,recreere,alimentatie publica;sala sport, situate in zonele de protectie arheologica

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

ISspzp- toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

ISsp a) conditionarea constructiilor ,de studii geotehnice.

ISspzp- 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

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.

ISspzp- toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii

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

- 700 mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISsp, ISspzp

Retragerea constructiilor fata de aliniament este intre 5 si 15m.

(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 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.

- 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, ISspzp

- 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, ISspzp

- 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 , ISspzp

- (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

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 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
- (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

ISspzp- P,P+M

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ISsp , ISspzp

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, registre, regim de înălțime, tipul de acoperire și învelitoare) îmbunătățirea aspectului compositional și architectural 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 recomandă folosirea materialelor rezistente (zidărie bca, cărămidă) iar la construcțiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi și materiale traditionale (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 table, țiglă sau olane; *culori din gama roșu, maron.*
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- fațadele cladirilor 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 sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precădere bătuturile și lacurile colorate care patrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.
- cărămidă și lemnul pot fi varuite.
- piatra va fi pastrată la culoarea sa naturală, iar dispoziția ei se va face în câmpuri sedimentare, cu textura regulată sau neregulată, rugoasă, 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 executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilitatilor.

(2) toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

ISsp, ISspzp

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează cu grădini de fatadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, etc. se înierbează și se plantează.

(3) procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 25%.

(4) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semipublice, prin

- 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 =0,6 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte

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, pentru parcele
 - (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:

- (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 aceeași parcela va fi cel puțin 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 evidientia 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 1,90 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 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

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 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 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.
- 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 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

(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;

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 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 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_{max}= 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 PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente de mici dimensiuni, care se mentin 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.

SECTIUNEA 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** 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

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 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

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 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 apleor 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);

- 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.
- 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

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 :2 foraje apa,etc.

Subzona : **TEzp-** zona constructii tehnico-edilitare,aflate in zona de protectie situri arheologice.

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 urbaneism 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

- 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

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 vigoare.

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 - P,P+M

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

TE,TEzp -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

TE,TEzp - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TE,TE zp - 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

LOCALITATEA TURDA U.T.R.3.



UTR.3-ZONA INTRAVILAN T2+T12

Zona cuprinde teritoriul trupului principal T2, situat între strada Argilei, la nord-nord-est și limita intravilanului de sud, cât și trupul izolat de locuințe T12.

Zona este caracterizată preponderent de funcțiunea de locuire și de amenajări de gospodărie comună, reprezentat de cimitirul, cu extinderea propusă.

Teritoriul este în grevat în extremitatea sud-estică, de zona de protecție a sitului arheologic. (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda- Epoca medievală)

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

T2-intravilan sat Turda

T12-trup izolat locuințe

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

L- ZONA DE LOCUINTE

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

Lzp - subzona locuințelor situate în zonele de protecție arheologică

G- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor;

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament.

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.

Lzp- subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1, 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.

Functiuni 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)

Functiuni 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 urbanism avizate si aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1,

- **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

Pentru a nu fi deranjata zona de locuire, nu se vor amenaja restaurante, sau unitati de alimentatie publica cu peste 40 de locuri, discoteci, 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 $AD < 150\text{mp}$.

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, în condițiile legii;

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1,

- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai puțin de 100m de școli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tăbăre copii,etc.
- Idem pentru aceleasi categorii de functiuni,la mai puțin de 50m de primării,unitati ale administratiei,finante,căminare.
- 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 urbanism avizate si aprobate conform legii .

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

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

L1, 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 puțin egala cu inaltimea acesteia.

(3) parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate 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, 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, 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.

- (13) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.
- (14) -min.0.60m,in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.
- (15) -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

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi 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 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

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 a 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, 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, 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 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.
- 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 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, 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 gospodaria 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, 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, 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, Lzp - POT_{max}= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 : CUT= 0,9

Lzp : CUT= 0,6

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 jumatate din inaltimea 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 jumatate din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri.
- distanța se poate reduce la jumatate 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- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GCc

- înaltimea cladirilor nu va depăși înaltimea 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 EDILITARA.

GCc

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă

- in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza
- resursele de apa.
 - se va asigura un punct sanitar ;
 - se va asigura spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
 - se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

GCc

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala 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 inaltimi 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

- o 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 supraterane, 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:

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

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- UTLIZARI 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.

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

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vpp

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apleor 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.

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)

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

Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor **POT** si **CUT**.

depozitare sau IMM.

Funcțiunea propusă este agro industrială, depozitare și servicii (ID, IS) spre drumul județean.

Dat fiind teritoriul cu parcele dezorganizate, amplasate aleatoriu față de drumul existent, **se conditionează construcția obiectivelor, de realizarea documentațiilor de urbanism PUZ –viabilizare, de ansamblu, pentru cele două zone adiacente De 94/1 și DJ.229.**

PUZ 1.viabilizare -vest De94/1-zona IDA

PUZ 2.viabilizare-est De94/1 -zona IDA

PUZ 3.reparcelare-sud DJ229-zona ID-IS

Teritoriul este grevat în totalitate de zona de protecție a sitului arheologic. (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda- Epoca medievală) și de zona de protecție din perimetrul siturilor arheologice. (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda

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

IDAzp -zona unități industriale, depozite, agrozootehnice, situate în zonele de protecție arheologică.

I-D- Is- ZONA MIXTA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, SERVICII (exclus zootehnie)

I-D-Iszp- zona unități industriale, depozitare, servicii, comerț. exceptând activitățile zootehnice, situate în zonele de protecție arheologică.

G- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GCc- subzona cimitirelor;

GCczp1- subzona cimitirelor; situate în perimetrul siturilor arheologice

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

TR- subzona terenuri cu riscuri naturale previzibile-alunecări teren

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vpp- plantații de protecție, plantații de aliniament.

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

a) 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)GENERALITATI:CONDITIONARI PRIN PUG.

- Autorizarea lucrarilor pe terenurile propuse a fi incluse in intravilan,se accepta cu conditia viabilizarii prealabile a terenurilor,operatiune finantata de investitori,cu exceptia autorizatiilor privind executia drumurilor si a retelelor edilitare.
- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin **PUZ, aprobat conform legii pe toata suprafata teritoriului** si va presupune :
 - limitarea riscurilor naturale,
 - asigurarea drumurilor publice,prevazute prin PUG si PUZ,
 - asigurarea echiparii edilitare
- Viabilizarea terenului se considera definitivata odata cu receptia lucrarilor de executie a drumurilor publice si a retelelor edilitare si cu trecerea suprafetelor 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,represents 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 retea de distributie a apei, la retea de canalizare, la retea 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 recomandari 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 De94/1**

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.

AIDzp - toate functiunile permise in PUG.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- 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 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.

AIDzp

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 institutiei 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 institutiei 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;

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

A.I.D.

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

AIDzp,

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în PUG.

SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A.I.D, AIDzp, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500 mp** și un front minim la strada de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară realocarea unitatilor productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D, AIDzp,

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **6 metri**;
- aliniament față 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 oricaror 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, AIDzp,

- 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, AIDzp,

- 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 accese 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, AIDzp,

- 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, AIDzp,

- 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.

AIDzp-inaltimea max=10m.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D., AIDzp,

- 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. , AIDzp,

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. , AIDzp,

- 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. . AIDzp,

- 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. AIDzp

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., AIDzp

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

I-D- Is- ZONA MIXTA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, SERVICII(exclus zootehnie)
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.

Zona adiacenta sud Dj229, in prezent teren neproductiv, neparcelat, la vest de incinta Prodpan, va fi conditionata de elaborarea **PUZ 3.reparcelare-sud DJ229-zona ID-IS**

Subzona **I-D-Iszp** -zona unitati industriale, depozitare, servicii, comert. exceptand activitatile zootehnice, situate in zonele de protectie arheologica.

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.
- Locuinte de serviciu

I-D-Iszp- toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I-D-Is

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997
- productie manufacturiera
- unitati agroindustriale, cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997
- **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.

I-D-Iszp- 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

I-D-Is

- 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.
I-D-Iszp- toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii

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

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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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 , I-D-Iszp

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6,0 m**, cu respectarea OUG 43/1997 actualizata ,art.19.
- pentru constructiile noi **retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti** este de **min.8.5 m**;

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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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 toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6,00 metri**;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00 metri**;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **I,D**, 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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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 accese 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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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.

I-D-Iszp-inaltimea max.10m

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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, I-D-Iszp

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

I-D-Is, I-D-Iszp

- 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 **I-D-Iszp** 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 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, I-D-Iszp

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, I-D-Iszp

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;

GCczp1- subzona cimitirelor; situate in perimetrul zonelor de protectie arheologica. (TL-I-s-B-05953 Cimitir Turda)

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.

GCczp1

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zona de protecție de **50.0** metri fata de locuinte ; **(în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)**
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației.

GCczp1

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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

GCczp1

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea 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;

SECȚIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE

A CLADIRILOR

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

GCc GCczp1

conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCc, GCczp1

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc,GCczp1

- 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 GCczp1

- distanța minimă între clădiri 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 clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

GCc, GCczp1

- 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,GCczp1

- 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,GCczp1

- înălțimea cladirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GCc,GCczp1

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

GCc,GCczp1

- 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 oțelite 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, GCczp1

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

GCc, GCczp1

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi 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 , GCczp1

- 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, GCczp1

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.

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele: TR- zona terenuri cu riscuri naturale previzibile-alunecari teren

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 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 si pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

Art. 6 Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale

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 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:

- Se vor efectua studii de specialitate aprofundate in zonele cu panta mare pentru a stabili lucrarile necesare pentru asigurarea stabilitatii terenului.
- Se vor respecta zonele de siguranta in perimetrele afectate de procesele de ravenare.
- Se vor lua masuri de evacuare a apelor provenite din scurgera torentiala pentru a stopa fenomenul de eroziune de suprafata.
- Nu exista zone cu alunecari active.
- 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 precipitații prin rigole bine dimensionate si dirijate astfel încât sa nu produca eroziuni;

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.

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..**
- 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.

- Se vor respecta si masurile prevazute in :”Harti de risc natural la seism si alunecari de teren,jud.Tulcea”elaborat de Search Corporation, in anul2011”

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.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

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

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.

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

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vpp

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

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.

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 imprejmuii terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A

TERENULUI

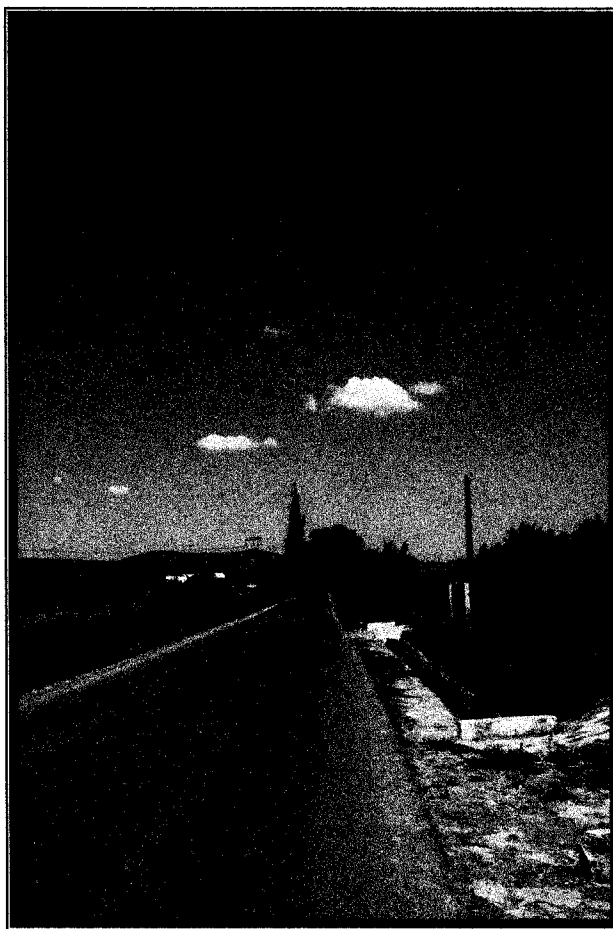
ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si CUT.

U.T.R.5.



UTR.5.-ZONA DOTARI EDILITAR- GOSPODARESTI

Teritoriul este reprezentat de trupuri izolate, cu functiuni tehnico-edilitare , gospodarie comunală si o ferma zootehnică.

Trupul T11, este grevat în totalitate de zona de protecție a sitului arheologic.

În extravilanul UTR 5, există situl arheologic MB31, pentru care se instituie interdicție definitivă de construire pentru perimetrul drumului roman.

TRUPURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

- Trup 11-ferma zootehnică
- Trup 13-rezervor apă și parc panouri fotovoltaice
- Trup 33-depozit gunoi de grajd
- Trup 34-stație epurare Turda

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

A-I-D- ZONA DE ACTIVITĂȚI 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

IDAzp -zona unitati industriale,depozite,agrozootehnice, situate in zonele de protectie arheologica

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

G1zp- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie

Comunala, situate in zonele de protectie arheologica

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.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Ccr- subzona cai de comunicatii rutiere

Ccp-subzona constructii aferente :poduri,podete

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament

A.I.D.-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

a)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.

AIDzp - toate functiunile permise in PUG.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- 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 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.

AIDzp

Conditionări la autorizare:

- a) aviz DJC Tulcea;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, in conditiile legii;
- c) in cazul in care, in timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor;
- d) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investitiei propuse, iar lucrările vor fi sistate in portiunea respectiva atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, in asa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

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.

AIDzp,

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise in PUG.

SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

A.I.D, AIDzp, 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

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, AIDzp,

- 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.

AIDzp-inaltimea max=10m.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D., AIDzp,

- 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. , AIDzp,

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. , AIDzp,

- 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. . AIDzp,

- 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 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. AIDzp

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)

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	CUT maxim
------------	---------	-----------

	(metri)	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 reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone :

Gzp- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunala, situate în zonele de protecție arheologică (**depozit gunoi grajd**)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

G

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala :
- birouri și încăperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice

Gzp - toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

Gzp- a) aviz DJC Tulcea;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

G - conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.

Gzp- toate funcțiunile interzise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii

SECȚIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G, Gzp

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G, Gzp - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE SI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G, Gzp

- 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

G, Gzp

- 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

G, Gzp - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

G, Gzp, - 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

G, Gzp, - 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

G, Gzp

- 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.

G, Gzp

- 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

G, Gzp - 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

G, Gzp

- 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)

G – POT maxim = 50% -raportarea ariei construite la suprafata terenului.

In acest caz aria construita include proiectia constructiilor, platformelor, aleilor carosabile si pietonale.

Gzp - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G- CUT maxim = 1.8 mp ADC/mp. Teren

Gzp - 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,statie epurare,etc.

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.

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 amenajarea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

TE - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

TE

- 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

TE - conform normelor specifice.

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

TE

- 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

- 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- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE - 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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

TE -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

TE - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TE - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

TE -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 -- conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE- conform normelor specifice

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) ;
- 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 construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele /acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 2:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

pentru stabilizarea terenului, în zona albiei cursului de apă ;plantatii de protecție pe liniile de separare a zonelor cu funcțiuni diferite, incompatibile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Vpp

- plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fascia de protecție din lungul paraieiilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.

Vpp

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare ;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

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

Vpp

- conform studiilor de specialitate avizate și autorizate conform legii.

Vpp

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- conform studiilor de specialitate avizate și 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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vpp

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

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.

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)

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

Vpp-coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si CUT.

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

Zona se dezvolta in jurul dotarilor existente,centrale (scoala, camin cultural dispensar, farmacie, etc; contine cele mai importante functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul localitatii, dar si zone propuse pentru dezvoltarea functiunilor mixte: locuire, dotari comerciale, institutii publice, servicii,etc.

Teritoriul este grevat de doua zone protejate :

1.zona cu valoare arhitecturala,traditionala ;

In Satul Nou acoperisul este in două ape, cu fronton la stradă, ornamentat cu traforuri de lemn, iar cromatica fatadelor este majoritar alb (la pereti) - albastru (la lemnăria cerdacului si tâmplărie).

Invelitorile sunt din tiglă profilată, iar timpanele sau frontoanele foisoarelor, au un discret si frumos decor in lemn.

Tâmplăria este atent croită si se constituie intr-un element important in decorul fatadei. Prispa este ridicată pe temelie de piatră, cel mai adesea fără parmalâc.

Curtea este, de regulă, inierbată, fără o compozitie specială, doar câtiva pomi fructiferi ce asigură puțină umbră si o grădinită de flori, îngrădită aparte.

Imprejmuirile sunt din lemn, pe socluri din lespezi de piatră vâruite, alcătuind o prezentă agreabilă si personalizată, de-a lungul ulitelor.

Aceasta zona a fost definită pe limite cadastrale, conform planselor nr. 4.2 si 4.3din SIG. si se consideră necesitatea instituirii unui nivel minim de protectie, prin RLU, pentru păstrarea caracterului acesteia

2.zona de protectie a siturilor arheologice –movila funerara -Cimitir

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.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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

C1zp-zona functiuni centrale ,situata in zona cu valoare arhitecturala

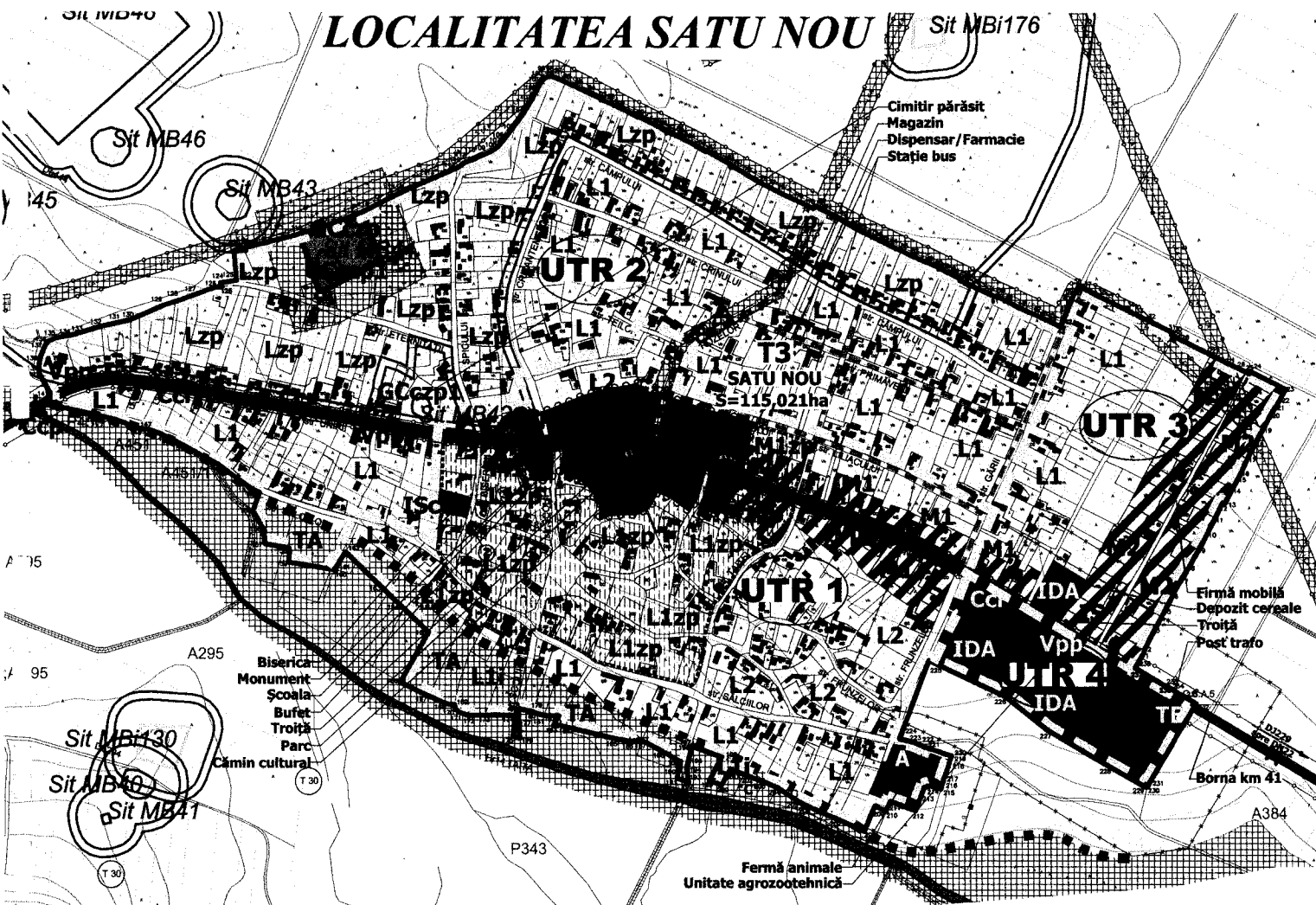
Czp - zona functiuni centrale ,situata in zonele de protectie arheologica

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

LOCALITATEA SATU NOU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Localitatea SATU NOU



LOCALITATEA SATU NOU

U.T.R. 1



UTR.1-ZONA CENTRALA-VALOARE

ARHITECTURALA

Zona cuprinde centrul de interes al localitatii, intre strada Liliacului la nord si limita intravilanului de sud, iar lateral, intre strada Frunzelor, la est si strada Bisericii, la vest.

M1zp- subzona functiuni mixte ,situate in zona cu valoare arhitecturala
IS- ZONA INSTITUTII,SERVICII

Subzone functionale:

ISct1zp - subzona dotari de cult-biserica, situate in zona cu valoare arhitecturala

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.

L1zp- subzona locuintelor, situate in zona cu valoare arhitecturala

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

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

TA- subzona terenuri inundabile,baltiri.

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

Subzone : **C1zp-**zona functiuni centrale ,situata in zona cu valoare arhitecturala

Czp - zona functiuni centrale ,situata in zonele de protectie arheologica

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.

institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități mestesugărești, comerț cu amănuntul, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ și de protecție;

Czp- toate funcțiunile permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

C1zp-institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activități mestesugărești, comerț cu amănuntul, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ și de protecție;

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C

- extinderile și schimbările de profil, conversiile functionale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranța în exploatare.
- În cazul amenajărilor pentru turism, agroturism, alimentație publică cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase cu AD peste 150 mp, amplasate la mai puțin de 10 m față de vecinătăți, se va obține acordul vecinilor, cu precizarea distanțelor minime admise.

C1zp- aviz DJC Tulcea.

- Introducerea unor funcțiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare.
- Proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnătură, conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnătură, arhitect cu drept de semnătură, inginer cu drept de semnătură, etc.)

Czp- a) aviz DJC Tulcea;

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

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

Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (depozitare en-gros, depozitari de materiale refoșabile, platforme de pre colectare a deșeurilor);
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție 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;
C1zp- activități industriale si de depozitare cu exceptia activităților mestesugăresti;
- Desfiintarea constructiilor traditionale,pana la elaborarea ,avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism(PUD,PUZ)in conditiile prevazute de lege;
Czp- 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)

C, Czp

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 parcellarului traditional;

C1zp- Se interzice comasarea parcelelor;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C, C1zp, Czp

- 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 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.
- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși **15,0 metri**;
- în cazul anexelor gospodărești (magazii, depozite unelte, etc) permise conform legii se pot amplasa la min. 5,0m de aliniament; excepție fac garajele, care urmează regimul de aliniere al clădirii de bază.
- 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.

C1zp : Se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire cu latura scurtă la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă L sau bară), orientarea sud a fațadelor principale;

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

C, C1zp, Czp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale și posterioare se realizează cu respectarea prevederilor Codului civil și anormativelor de stingere a incendiilor : -min.2.00m între construcții având ferestre la vedere orientate spre proprietatea învecinată și spre limita de proprietate.
- min.0.60m, în cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.
- min.0.80m, între fațada laterală ,fără logii, ferestre sau uși și limita de proprietate.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0 metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- pe parcele C, învecinate cu L, nu se vor amenaja restaurante, discoteci, cu >100 loc, decât dacă se va asigura min.15,0m față de limita proprietății vecine, sau cu acceptul legal al vecinilor ;idem pentru alte unități perturbatoare.
- anexele gospodărești vor fi prezente în frontul secundar al dotărilor, 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, C1zp, Czp

- 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, C1zp, Czp

(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, C1zp, Czp

- 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.

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.

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

C1zp- Regim maxim de înăltime maxim: P;

Czp - P,P+M

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

C , Czp

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.

- a) se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate(finisaje,ritmari 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.
- b) 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.
- c) garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- d) 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 tigre sau olane traditionale:tip.Goodlock,Roca Toscana,Rustica;culori:maro sau caramiziu.
- e) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- f) fatadele cladirilor vor avea culori alb,crem,gri pal,pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.
- g) tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- h) placaje exterioare din piatra naturala ;exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- i) 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.
- j) este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri,retrageri si elemente decorative din tabla zincata,lucarne multiple,etc.

C1zp- 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;

- k) Acoperisurile pentru constructii noi: in două ape;
- l) Invelitoare : stuf, material ceramic (tigla,olane), lemn; se interzice utilizarea tiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.

- m) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;
- n) 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)
- o) 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;

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, Czp

- 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, Czp

- 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.

C1zp-

- k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si între 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

C,Czp

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

C1zp- POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC)

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

C1zp- CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1

Czp- CUT maxim= 0,6

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

M1zp- subzona functiuni mixte ,situate in zona cu valoare arhitecturala

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.

M1zp : institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activitati mestesugaresti, comert cu amanuntul, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare, spatii plantate cu rol decorativ si de protectie;

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;

M1zp :Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcionalizarea clădirilor existente.

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

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 re folosibile;
- 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.

M1zp: activități industriale si de depozitare cu exceptia activităților mestesugărești;

a) Desfiintarea constructiilor traditionale,pana la elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism(PUD,PUZ)in conditiile prevazute de lege;

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.

M1zp: Se interzice comasarea parcelelor;

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) 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 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.

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.

M1zp: Se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire cu latura scurtă la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă L sau bară), orientarea sud a fatadelor principale;

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

M1, Mzp, M1zp

- 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 putin 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 pentrualte unitati perturbatoare.
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizatat, 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, M1zp -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 luminaa unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

M1, Mzp, M1zp,

(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;

- o in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- o 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, M1zp

(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, parcare a 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 constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

Mzp :P,P+M

M1zp: - Regim maxim de înăltime maxim: P;

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1,Mzp

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.

- a) 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 între cladiri sau între cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- b) 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.
- c) garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- d) 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 poliester, model tigle sau olane traditionale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori: maro sau caramiziu.
- e) se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- f) fatadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- g) tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- h) placaje exterioare din piatra naturala; exclus placaje din gresie ceramica colorata strident.
- i) 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.

- j) este interzisa conformatia sarpantei cu turnuri, retrageri si elemente decorative din tabla zincata, lucarne multiple, etc.

M1zp: 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;

- k) Acoperisurile pentru constructii noi: in două ape;

- l) Invelitoare : stuf, material ceramic (tigla, olane), lemn; se interzice utilizarea tiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.

- m) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fatade, conform constructiilor existente in zonă si tratarea fatadei sud cu un spatiu semideschis: prispă, cerdac;

- n) Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei si sprusurile traditionale)

- o) 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;

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.

- 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 PLANTATE

M1, Mzp, M1zp

(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

M1, Mzp

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

M1zp:

k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si între 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 aparență 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.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1, Mzp - POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte,

M1zp: - POT maxim :30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC)

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

M1zp: CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1

IS- ZONA INSTITUTII, SERVICII

ISet1zp - subzona dotari de cult-biserica, situate in zona cu valoare arhitecturala

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde dotari de cult-biserica.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona ISet sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu functiunea similara celei de cult.

- spatii plantate-scuari;

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- aviz DJP Tulcea.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare si conservare.

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)

ISct1zp

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

a. deschidere la strada - min. 20m

b. suprafata minima a parcelei - 700 mp

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISct1zp

- (1)-pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;
- (2)Conform Legii nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010pentru modif.OG.43/1997,privind regimul drumurilor:
 - o **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

ISct1zp

- 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.

ISct1zp

- 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

ISct1zp

- (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

ISct1zp

- (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

ISct1zp

- conform particularitatilor de cult religios, traditional.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

1. Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand si prevederile prezentului regulament, in ceea ce priveste, cromatica finisajelor si invelitorii.
2. Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei su sprosurile traditionale)
3. Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti cu var alb, tâmplăria si lemnăria cu nuante de albastru ;frontoanele zidarie sau in lemn natur.

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

ISct1zp

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

ISct1zp

- k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si între 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 în arhitectura vernaculară nord dobrogeană; înăltimea maxim admisă a mprejmuirilor este 1,8m;
- l) sunt interzise imprejmuiri sau porti realizate din tablă, beton, plastic.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

ISct1zp

POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcelă, nu numai la categoria de CC);

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

ISct1zp $CUT = 0,50$; Nr. niv. =1 (conform particularitatilor de cult religios, traditional)

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.

L1i- subzona locuintelor cu P, situate in zonele inundabile

L2- subzona locuintelor cu densitate redusa, loturi neregulate.

L1zp- subzona locuintelor, situata in zona cu valoare arhitecturala

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).

L1i

- **locuinte individuale P, - cladiri izolate pe parcela, amplasate in zonele cu risc de inundare-functiuni compatibile si functiuni complementare.**
- se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, extinderi, cu

respectarea Legii 10/1995, si aviz Geotehnic (exceptie fac constructiile ce rezolva spatii anexe : vestibul, bucatarii, baie, anexe gospodaresti ; sau constructii provizorii cu AD.max.50mp, reparatii)

L1zp : Functiuni admise : institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activitati mestesugaresti, comert cu amanuntul, circulatie carosabila si pietonală, retele edilitare, spatii plantate cu rol decorativ si de protectie

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, discoteci, 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.

L1i -se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, extinderi, cu respectarea Legii 10/1995, si aviz Geotehnic (exceptie fac constructiile ce rezolva spatii anexe: vestibul, bucatarii, baie, anexe gospodaresti; sau constructii provizorii

cu AD.max.50mp,reparatii.)

- Nu se vor face supraetajari la cladirile existente.
- Se poate construi doar daca s-au eliminat cauzele si efectele inundarii,sau au fost luate masuri speciale pentru protectie la infiltratii :marirea capacitatii portante a terenului,colectarea si drenarea apelor de suprafata,stagnante,etc.
- Se recomanda masuri speciale de diminuare a efectelor infiltratiilor :imbunatatirea terenului de fundare,strat de rupere a capilaritatii,hidroizolatii verticale si orizontale sub placa cotei 0.00,tencuieli speciale,hidroizolatie intre soclu si pereti.
- Nu se recomanda materiale impermeabile,care impiedica respiratia peretilor.

L1zp :

- Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-functionalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare si conservare.
- aviz DJC Tulcea.
- 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.)

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.)

L1i

- Nu se vor face supraetajari la cladirile existente
- Nu se recomanda materiale impermeabile,care impiedica respiratia peretilor.
- **Se interzic constructii in zone inundabile,fara masuri de consolidare si eliminare a riscului de inundare.**

L1zp :

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

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

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

L1, L1i ,L2 - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcelele cu destinatia Curtii Constructii

-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.

L1zp : Se interzice comasarea parcelelor;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1, L1i ,L2, L1zp

(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) 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.

L1zp : 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

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE

LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L1i ,L2, L1zp, Retrageri fata de limitele laterale

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

(16) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(17) -min.0.60m,in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.

(18) -min.0.80m,intre fatada laterala ,fara logii,ferestre sau usi si limita de proprietate.

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

L1, L2, L1zp,

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi 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

L1, L1i ,L2, L1zp,

(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

L1, L1i ,L2, L1zp,

(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 sia 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

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 medie 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.

L1i : este permis un regim de inaltime P

L1zp : Regim maxim de înăltime maxim: P;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1, L1i , L2,

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.

- a) se va urmări armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (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 functional între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.
- b) clădirile vor avea o volumetrie simplă, compactă
- c) se recomandă folosirea materialelor rezistente (zidărie BCA, cărămida) iar la construcțiile din afara perimetrului zonei centrale se pot folosi și materiale tradiționale (chirpici, ceamur) cu condiția întăririi structurii de rezistență.
- d) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- e) acoperirea construcțiilor se recomandă să se facă cu șarpanta din lemn și învelitori țiglă sau olane. Se acceptă țiglă metalică cu strat din plastisol sau poliester, model țigle sau olane tradiționale: tip. Goodlock, Roca Toscana, Rustică; culori: maro sau cărămiziu.
- f) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- g) fațadele cladirilor vor avea culori alb, crem, gri pal, *pastelate luminoase și vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*
- h) tamplăria exterioară va fi executată de preferat din lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sprosuri tradiționale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur.
- i) placaje exterioare din piatră naturală; exclus placaje din gresie ceramică colorată strident.
- j) 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.
- k) este interzisă conformația șarpantei cu turnuri, retrageri și elemente decorative din tablă zincată, lucarne multiple, etc.
L1zp : Module volumetrice maxime: 8 x 12, Se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire cu latura scurtă la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în forma L sau bară), orientarea sud a fațadelor principale;
- l) Acoperisurile pentru construcții noi: în două ape;
- m) Învelitoare : stuf, material ceramic (țiglă, olane), lemn; se interzice utilizarea țiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- n) Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;

- o) Sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei și sprosurile traditionale)
- p) Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: peretii zugrăviti cu var alb sau albastru deschis; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de albastru și verde deschis;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1, L1i , L2, L1zp,

- (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) Cladirile 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 cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - toate rețelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, L1i , L2, L1zp,

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1, L1i , L2

- 1. Imprejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea maximă de 1,5 m și transparentă, lăsând vizibilă clădirea.
 - a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 60 cm înălțime, și gard cu înălțimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarmă, dublată de gard viu.
 - b) stalpi ziditi din caramida, varuiti și gard din lemn vopsit în albastru sau verde ori varuit;
 - c) gard din plasa de sarmă dublat de vegetație- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
- 2. Se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sarmă ghimpată.

3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

L1zp :

- k) imprejmuirile, atât cele dinspre stradă cât si între loturi se vor face din *material lemnos sau stuf – se recomandă imprejmuirile realizate din lemn pe soclu din piatră simplă* (înălțime max. 0,3 m), de aparență similar limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogeană; înălțimea maxim admisă a imprejmuirilor este 1,8m;
- l) sunt interzise imprejmuiri sau porți realizate din tablă, beton, plastic.

SECȚIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,L2 : POT_{max}= 30%

L1i – POT_{max}= 30%

L1zp : POT_{max} : 30 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC)

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1,L2 : CUT= 0,9

L1i : CUT=0,5

L1zp : CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

A

- constructii noi, reparatii, RK, extindere, supraetajari
- 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.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A

- 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

- 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-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 constructibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 metri**;
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mica productie.
- 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 POESTERIOARE ALE PARCELELOR

A

- 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 decât **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

- 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 accesibile 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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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.

- 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.

- 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)

A.

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.

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 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 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 imprejmuii 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 .

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 construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele /acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și 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 județean, 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 SATU NOU UTR 2



UTR.2-ZONA REZIDENTIALA DE NORD-VEST

Zona cuprinde teritoriul cuprins intre strada Liliacului si Garii la sud si est si limita intravilanului de nord,vest si sud-vest,spre capatul satului,spre Mihai Bravu.

Zona ,este caracterizata de functiunea preponderenta de locuire,in sistem individual si dotarea punctuala a cimitirului satesc.

Zona cuprinsa intre drumul judetean,spre nord(str.Unirii),strada Crizantemei si Campului,este grevata de zona de protectie a siturilor arheologice din extravilan,iar punctual,de zona sitului din cimitirul parasit si de perimetrul acestuia.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

L- ZONA DE LOCUINTE

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

Lzp - subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica

G- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GCc- subzona cimitirelor;

GCczp- subzona cimitirelor,situate in zona de protectie situri

arheologice

GCczp1- subzona cimitirelor,situate in perimetrul sitului arheologic.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

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

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.

Lzp- subzona locuintelor, situate in zonele de protectie arheologica

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- **L1, 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,

- **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

de detalii 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, discoteci, 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 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,

- Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, 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, 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, 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) Distaanta 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, 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.

(19) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(20) -min.0.60m,in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.

(21) -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

Distaanta minima dintre cladirile de pe aceeasi 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) 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 sia 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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1, 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.

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, 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 urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje,ritmari 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 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

L1, 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 gospodaria 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, 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, 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, Lzp - POT_{max}= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 : CUT= 0,9

Lzp : CUT= 0,6

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu cimitire și servicii de salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone :

GCc - subzona cimitirelor;

GCczp- subzona cimitirelor, situate în zona de protecție situri arheologice

GCczp1- subzona cimitirelor; situate în perimetrul zonelor de protecție arheologica. (Cimitir Satu Nou)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

GCc

- cimitire și clădiri anexa
- cimitire;
- capela mortuara;
- circulații carosabile
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantatii;

- o pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

GCczp- functiunile permise in PUG.

GCczp1

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

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.

GCczp

- a) aviz DJC Tulcea;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, in conditiile legii;
- c) in cazul in care, in timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor;
- d) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafetei de teren aferente investitiei propuse, iar lucrările vor fi sistate in portiunea respectiva atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica /completa proiectul, in asa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse

GCczp1

Interdictie temporară de construire

- a) până la cercetarea arheologică preventivă si descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investitiei propuse; cercetarea arheologică si emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează in conditiile 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 investitiilor, potrivit dispozitiilor legale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

GCczp- functiunile interzise in PUG

GCczp1

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

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, in absenta certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice si se pedepseste potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desfiintarea, distrugerea partială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sanctioneaza conform legii penale;

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

GCc, GCczp, GCczp1

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCc, GCczp, GCczp1

- conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc, GCczp ,GCczp1

- 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 , GCczp , GCczp1

- distanța minimă între clădiri 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 clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

GCc, GCczp ,GCczp1

- 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, GCczp ,GCczp1

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR **GCc, GCczp ,GCczp1**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR **GCc, GCczp ,GCczp1**

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA **GCc, GCczp ,GCczp1**

- se vor asigura puncte de apa din reseaua publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza
- resursele de apa.
- se va asigura un punct sanitar ;
- se va asigura spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE **GCc, GCczp, GCczp1**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI **GCc, GCczp ,GCczp1**

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de **2.00 m**
- o 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 , GCczp ,GCczp1**

- 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, GCczp ,GCczp1**

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.

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- UTLIZARI 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)

Vppcoeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}

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 .

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 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 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

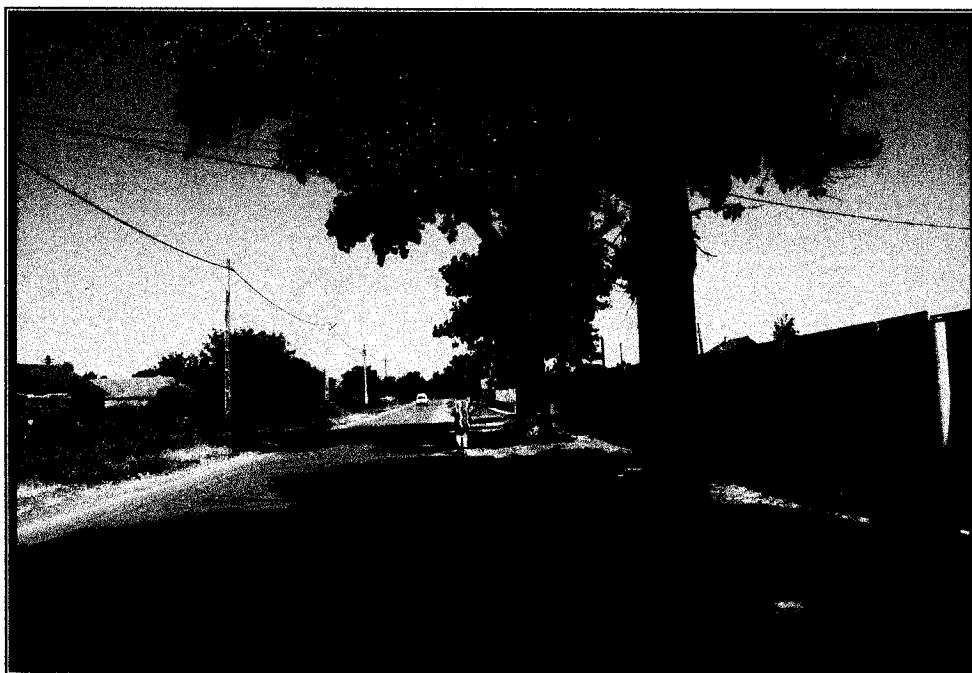
Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :

- 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:
- o **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.

LOCALITATEA SATU NOU U.T.R. 3



UTR.3-ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILA A LOCALITATII, DE LARGA PERSPECTIVA

Teritoriul este situat in extremitatea de nord-est a localitatii, intre drumul judetean, la sud si strada Garii ,la vest,la intrarea dinspre Tulcea, partea dreapta.

Teritoriul reprezinta materializarea unei lotizari recente si este caracterizat de functiunea predominanta- locuirea, in fronturi coerente la strada, cu densitate scazuta; constructii noi si insertii izolate de functiuni productive si depozitare.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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.

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

L- ZONA DE LOCUINTE

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

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.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

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

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.

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

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 , M2**

- 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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

M1 M2, -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.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

M1 M2,

- 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 re folosibile;
- 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, discoteci, 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)

M1, M2

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, M2

(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, M2

- 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.
- 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 **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 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.
- 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, M2,-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, M2

- (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;
 - 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, M2

- (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, parcarea 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, M2

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 urmari 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.
- 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 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

(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 gospodaria 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, M2

(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, M2 :CUT maxim= 0,9 ADC/mp.teren- Pentru dotari publice si locuinte

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.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1, locuinte individuale, cu regim de construire discontinuu- cladiri izolate pe parcela,functioniuni compatibile si functiuni complementare.

- se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, supraetajari, extinderi pentru toate tipurile de functiuni.

Functioniuni compatibile cu locuirea-functioniuni 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)

Functioniuni 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).

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1, pentru locuinte,functioniuni 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 functioniuni 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.
- **functioniuni 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, discoteci, 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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1,

- Nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, 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**

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

A CLADIRILOR

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

L1, - 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,

(1) Retragerea 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) Distaanta dintre cladirile amplasate pe aceeaasi 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, Retrageri fata de limitele laterale

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

(22) -min.2.00m intre constructii avand ferestre la vedere orientate spre proprietatea invecinata si spre limita de proprietate.

(23) -min.0.60m,in cazul vederii piezise ,conf.Codului civil.

(24) -min.0.80m,intre fatada laterala ,fara logii,ferestre sau usi si limita de proprietate.

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

- o 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;
- o 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

Distaanta 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) 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 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, 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1,

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 moderne; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional între cladiri sau între 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 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,

(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,

(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,

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, - POT_{max}= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1, :CUT= 0,9

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.

SECTIUNEA 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 in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mica productie.
- 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 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 accesibile 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 existenta 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 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

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 (cazual 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)

Vppcoeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}

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 .

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 construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele /acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 2:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

LOCALITATEA SATU NOU U.T.R. 4



UTR.4-ZONA AGROZOOOTEHNICA

Teritoriul cuprinde atat parte din trupul principal,T3 (situat in extremitatea de sud-est a localitatii, la intrarea dinspre Tulcea, pe partea stanga si la sud de drumul judetean), cat si trupuri izolate cu functiune similara :T14,T29.

Zonele propuse pentru dezvoltarea activitatilor cu caracter agro-industrial si depozitare,existente pe amplasamentele 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,in cazul T3.

T14- Complex zootehnic Pig –Com,este u complex de crestere si ingrasare a porcilor in vederea comercializarii,cu un mic abator,cu taiere si transare.

T29-reprezinta o ferma privata,vegetala,situata intr-o zona de protectie a sitului arheologic.

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

T3-intravilan sat Satu Nou

T14-Complex zootehnic Pig –Com

T29-Ferma vegetala Ada Flor

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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

IDAzp -zona unitati industriale,depozite,agrozootehnice, situate in
zonele de protectie arheologica

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.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Ccr- subzona cai de comunicatii rutiere

Ccp-subzona constructii aferente :poduri,podete

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament

A.I.D.-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE

a) 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.

AIDzp - toate functiunile permise in PUG.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de
Ordin nr.119/2014

- 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 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.

AIDzp

Condiții la autorizare:

- a) aviz DJC Tulcea;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, in conditiile legii;
- c) in cazul in care, in timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor;
- d) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investitiei propuse, iar lucrările vor fi sistate in portiunea respectiva atât timp cât va fi necesar institutiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
- e) in cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, in asa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

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.

AIDzp,

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise in PUG.

SECȚIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE

A CLADIRILOR

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

A.I.D, AIDzp, 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 constructibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D, AIDzp,

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 metri**;
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele cu mica productie.
- 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.
- realizarea în zona drumurilor publice județene a oricaror 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

A.I.D, AIDzp,

- 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, AIDzp,

- 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, AIDzp,

- 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, AIDzp,

- 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.

AIDzp-inaltimea max=10m.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D., AIDzp,

- 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. , AIDzp,

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea existenta 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. , AIDzp,

- 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. . AIDzp,

- 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. AIDzp

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., AIDzp

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

ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care asigură servirea populației cu dotări și construcții de echipare edilitară.

Zona este alcătuită din totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților :post trafo.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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.

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 amenajarea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

TE - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

SECȚIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

TE,

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de baza.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului funcțiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

TE, - conform normelor specifice.

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

TE,

- 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, 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, - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - 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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

TE -conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

TE, -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,- conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE,- 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)

Vppcoeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}

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 .

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.

LOCALITATEA SATU NOU U.T.R. 5



UTR.5-ZONA CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE

Teritoriul este reprezentat de trupuri izolate, cu functiuni tehnico-edilitare :foraje apa, uzina de apa si statie electrica.

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

Trup 16-Uzina apa Babadag ;

Trup 17-foraj 1

Trup 18-foraj 2

Trup 19-foraj 3

Trup 20-foraj 4

Trup 21-foraj 5

Trup 22-foraj 6

Trup 23-foraj 7

Trup 24-foraj 8

Trup 25-foraj 9

Trup 26-foraj 10

Trup 27-foraj 11

Trup 28-Statie electrica

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament

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 :post trafo.

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.

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 amenajarea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

TE - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

TE,

- 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

TE, - conform normelor specifice.

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

TE,

- 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, 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, - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, - 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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

TE - conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TE, - conform normelor specifice

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

TE, -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,- conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE,- 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- UTLIZARI 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 maixma 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 UTILIZAREA 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 SATU NOU U.T.R. 6



UTR.6-GARA ZEBIL

Teritoriul este reprezentat de trupul izolat T15-gara Zebil,cu toate amenajarile adiacente

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

T15-Gara ZEBIL

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

CC- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

CCr- subzona cai de comunicatii rutiere

CCf- subzona cai de comunicatii feroviare

CCfzp- subzona cai de comunicatii feroviare, situate in zonele de protectie arheologica

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

CC- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde : **CCr** -subzona cai de comunicatie rutiera

CCp-subzona poduri si podete

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)

V_{pp}coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :Drum national

Ccp - subzona poduri si podete ,nivelul drumului national

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.

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.;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele /acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 2:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

Ccf- subzona cai de comunicații feroviare

Ccfzp- subzona cai de comunicații feroviare, situate în zonele de protecție arheologice

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Reprezintă gara 1, cu toate amenajările adiacente: infrastructura feroviară, platforme, instalații aferente, etc.

a) **conditionari primarie**

- În cazul elaborării PUZ, teritoriul ce va fi reglementat, va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic.
- Se vor include servitutele stabilite prin PUG, precum și cele aparute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ.
- Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii feroviare se vor actualiza conform evoluției legislative.

b) **obiective de utilitate publică aflate în zona**

- Conform PATN, nu sunt propuse lucrări importante privind dezvoltarea traseului Tulcea-Medgidia.

c) **masuri si recomandari**

- Se recomandă realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafețelor feroviare neutilizate, care pot face obiectul unor operațiuni de conversie funcțională și restructurare urbanistică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- Se va respecta utilizarea funcțională a zonei:
- Instalații și amenajări feroviare,

- unitati intretinere si depozitare aferente infrastructurii feroviare
- functiuni aferente infrastructurii de transport public.

Ccfzp- toate functiunile permise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.
- In cazul cladirilor existente, se va avea in vedere pe cat posibil restaurarea si refunctionalizarea cladirilor existente.

Ccfzp-- 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.

- Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la pct.1 si 2

Ccfzp- toate functiunile interzise in documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

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

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

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

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

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

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul maxim de inaltime este de P+2
- Fac exceptie instalatiile tehnice specifice functiunii.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Arhitectura cladirilor se va incadra in specificul stilului cladirilor existente.- arhitectura interbelica.
- Se va avea in vedere pe cat posibil restaurarea si refunctionalizarea cladirilor existente.
- Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

- Se vor asigura perdele vegetale de protectie, pe limita spre drumul national.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

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

- conform cerintelor tehnice specifice functiunii de baza.

CAP VII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN



ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

1.2. Zone cuprinse in extravilan

TC-terenuri 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

TG -zona terenuri gospodarie comunale

PA-zona parcuri eoliene

-zone de protectie sanitara

TS –terenuri cu destinatie speciala

TC- TERENURI CAI DE COMUNICATII GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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);
- realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau

- Cabanele si alte constructii pentru turism se vor amplasa doar la liziera padurilor, in baza avizelor legale.

Conf."Raport de Mediu", cap. PROTECTIA BIODIVERSITĂȚII, FLOREI, FAUNEI:

4.2. PROTECTIA PĂDURILOR SI ALTOR FORME DE VEGETATIE

Protejarea pădurilor se va realiza prin:

- *extinderea tratamentelor intensive de gospodărire a pădurilor;*
- *aplicarea sustinută a măsurilor tehnice prevăzute în aranjamentele silvice;*
- *turismul, sportul, recreerea, agrementul etc, se pot desfășura în perimetrul fondului forestier numai cu respectarea reglementărilor, stabilite de organele de specialitate competente;*
- *suprafata totală a pădurilor nu poate fi modificată decât cu aprobare specială*

TA- TERENURI AGRICOLE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiune predominantă : agricolă

Funcțiuni permise

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (legea 50/1991; art.90-103 din legea fondului funciar nr.18/1991):

- construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, construcții cu destinație militară, caile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- lucrările aferente exploatarei energiei eoliene ; heliporturi, amenajări piscicole; turnuri telefonice; cu autorizare indirectă (PUZ)
- sere, solarii, cu autorizare directă.
- Anexe ale exploatareilor agricole, cu Supraf.constr.<100,00mp; cu autorizare directă.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Funcțiuni permise cu condiții

- pentru functiunile permise ,constructii,indiferent de materiale de constructie,cu A.D.>100.00mp.se va elabora PUD sau PUZ.
- se vor elabora documentatii PUZ.-pentru : lucrari parcuri eoliene,heliporturi,amenajari piscicole,debarcadere,porturi turistice,turnuri telefonie.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Funcțiuni interzise

- constructii sau categorii de lucrari care pot prejudicia calitatea mediului ,pot afecta situl sau pot degrada fondul funciar existent
- depozitarea intamplatoare a deseurilor
- nu se admit constructii pe terenurile de clasa I sau II de calitate ,terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - republicata, art. 92, alin. 1- “ Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravila de clasa I si a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa”.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de legea 50/1991 si alte acte normative specifice constructiilor si activitatii agricole.

SECIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 6,0 m, cu respectarea Legii nr.198/2015
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele industriale,parcuri industriale.
- 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.

ANEXA 1:

Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranță si marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

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

- cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6,00** metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
- 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.

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

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie la incendiu si de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

- 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;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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

- 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;
- 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

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei.
- Cladirile vor avea o volumetrie simpla, compacta

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- 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

- 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) POT maxim (%):

Activitate	POT maxim (%)
unitati de depozitare	60
unitati mici si mijlocii productive, de servicii	60
unitati de productie agricola/silozuri	70
sere	90

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT)

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

SA.-ZONE SITURI ARHEOLOGICE

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzând monumentele istorice in grupa A* se avizează de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzând monumentele istorice in grupa B* se avizează de directiile pentru cultură, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional .Zona de protectie din jurul unui monument este o portiune de teren delimitată si trecută in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrări care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau in imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon intre monument si mediul inconjurător actual.

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.

Pentru monumentele clasate in listă si deja supuse regimului de protectie instituit prin Legea 422/2001 privind protectia monumentelor istorice si Legea 378/2001 privind protectia patrimoniului arheologic, se recomandă preluarea in PUG si RLU a următoarelor prevederi:

I. Prevederi RLU pentru suprafetele/ perimetrele delimitate ale 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 documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Funcțiuni interzise: toate funcțiunile interzise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

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.

În extravilanul UTR 5, există situl arheologic MB31, pentru care se instituie interdicție definitivă de construire pentru perimetrul drumului roman.

RS- ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

Se interzice executarea de construcții definitive, altele decât cele industriale,

pentru depozitarea si prelucrarea resurselor, in zonele delimitate si cu resurse identificate.

Avand in vedere necesitatea protejarii ecosistemelor deltaice, exploatarea resurselor este posibila doar in cazuri justificate, cu avizul organelor de protectie a mediului.

In cazul unor astfel de exploatare, documentatia DTAC, va detalia problema protectiei ecosistemelor, pe parcursul lucrarilor, cat si reconstruciei ecologice, la finalizarea exploatarei. Se va detalia modul in care se face exploatarea si care este impactul ei asupra florei, faunei si peisajului, inclusiv al amenajarilor si instalatiilor propuse.

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele:

TA- zona terenuri inundabile

(Conform art. 10 din Regulament General de Urbanism- HG 525/1996)

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

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

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

In cazul zonelor potential inundabile, propuse a fi incluse in intravilan, zone cu potential turistic, conditionarea constructiilor se va face din faza documentatiilor de urbanism (PUZ), de lucrari hidrotehnice, cu continuitate de executare a platformelor la cote superioare si a lucrarilor de proiectare, de mare raspundere.

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.

- **Pentru zonele cu risc geotehnic, generate de alunecari de teren, 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.

Utilizari interzise

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.

TG- ZONA TERENURI GOSPODARIE COMUNALA-rampe deseuri,dezafectate

Pe amplasamentul rampelor de deseuri,neconforme,in prezent- dezafectate.

Funcțiuni permise :

- cai de comunicatii si constructii aferente
- retele electrice

Funcțiuni permise cu conditii

1.Conform Ordinului 757/2004,,Normativ tehnic privind depozitarea deseurilor'', art.3.4.2.6 pe amplasamentul depozitului de deseuri neconform,inchis, timp de 2 ani este permisa doar plantarea gazonului. Dupa doi ani, se pot planta si tufisuri cu radacini scurte care sa nu distruga straturile realizate la acoperirea depozitului. Utilajele folosite la realizarea stratului de recultivare, pot circula numai pe cai de acces special destinate acestui scop. Se interzice realizarea oricaror constructii pe acest amplasament, pana la stabilizarea definitiva a acestuia.

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea oricaror constructii pe acest amplasament, pana la stabilizarea definitiva a acestuia.

PA-ZONA PARCURI EOLIENE

Funcțiuni permise :

- cai de comunicatii si constructii aferente
- retele electrice
- activitati agricole

Funcțiuni permise cu conditii

Conform normative in vigoare

La autorizarea parcurilor eoliene se va solicita in mod expres,acordul MAPpN (conform aviz de principiu)

Funcțiuni interzise

- Se interzice realizarea altor functiuni decat cele aferente functiunii de baza.
- Se interzice amplasarea turbinelor pe terenurile aflate in zonele de protectie a siturilor arheologice.
- Se interzice amplasarea turbinelor pe terenurile aflate in zonele de protectie a Zonelor cu destinatie speciala(MApN),de 200m.

Conditionare RLU

In situatia expirarii valabilitatii PUZ, pentru planuri care nu au intrat in circuitul civil prin inregistrarea autorizatiei de construire, toate interdictiile impuse de functiunea specifica, isi pierd valabilitatea.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara, pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.) pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

TS-TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA

Funcțiuni permise :

Unitati cu destinatie speciala

Funcțiuni permise cu conditii

Conform ORD. MLPAT, MApN, MI, SRI, SIE, nr.3376/MC. 556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

-Terenuri cu destinatie speciala :zone de siguranta, cu latime de min.200m, in care se va institui interdictie definitiva de construire.

Funcțiuni interzise

- Se interzice realizarea altor functiuni decat cele aferente functiunii de baza.
- Terenuri cu destinatie speciala :zone de siguranta, cu latime de min.200m, in care se va institui interdictie definitiva de construire.
- neafectarea sub nici o forma a activitatilor militare, a terenurilor sau instalatiilor de orice fel, aflate in administrarea MApN.

Octombrie 2015, revizuit 2016.

Intocmit arh.GABRIELA SIMON



ANEXA 1

DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITATI TERTIARE - activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii Activitatilor din Economia Nationala- Comisia Nationala de Statistica, 1992.

ACTIVITATI MANUFACTURIERE -forma de productie industrială, bazata pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT -linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari si aliniamentul « de fund » care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR -linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si alinierea cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0.40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR -cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere etc.), pentru adapostirea animalelor si produselor agricole, pentru subzistenta sau comercializare.

ACCESUL DIRECT – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati (G.M – 007 – 2000).

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela(G.M – 007 –2000) .

ALBIA MINORA – suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal în mal, a apelor la niveluri obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor (G.M – 007 – 2000) .

ALBIA MAJORA – portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa(G.M – 007 – 2000).

AMPRIZA DRUMULUI – suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta (G. – 00 – 2000) .

ARIE NATURALA PROTEJATA – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, în care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice,geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea 350/2001).

CATEGORIA STRAZII– se stabileste în functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea

elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcatuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe cale și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție ; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008].

DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

DESTINATIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*). **DESCHIDERE LA STRADA** = distanță/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DISTANTE MINIME DE PROTECTIE între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

DOMENIU PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor (*G.M – 007 – 2000*).

DOTARI PUBLICE – terenuri, cladiri, constructii, amenajari si instalatii, altele decât sistemul de utilitati publice, aparținând domeniului public sau privat al unitatilor teritorial-administrative sau al statului si destinate deservirii populatiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezinta obiectiv de utilitate publica. Dotarile publice cuprind:

- obiective de invatamânt;
- obiective de sanatate;
- obiective de cultura;
- obiective de sport si recreere;
- obiective de protectie si asistenta sociala;
- obiective de administratie publica;
- obiective pentru autoritatile judecatoresti.

DRUMURI PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, si clasificate tehnic, conform legislatiei si terminologiei tehnice, in autostrazi, drumuri expres, nationale, judetene si comunale in extravilan si strazi in intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARA – ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fara de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARA IN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice (*G.M – 007 – 2000*).

EDIFICABIL(suprafata edificabila) – suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

FOND FORESTIER NATIONAL este constituit din paduri, terenuri destinate impaduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor si terenuri neproductive incluse in amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **paduri** terenurile acoperite cu vegetatie forestiera, cu o suprafata mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008- Codul silvic*).

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR(conf.HG.525/1996)-inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul

terenului natural si un punct determinat de:a)streasina ,pentru constructiile cu acoperisul in panta continua; b)punctul de rupere al pantei,pentru acoperisurile mansardate;c)partea superioara a aticului,pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic; d)streasina lucarnelor.

INDICI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

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]

Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT: (11) daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

(11) daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii (*Legea 350/2001*).

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (*non aedificandi*) – regula urbanistica urmare careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa (*Legea 350/2001*).

INTRAVILAUL LOCALITATII – teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau având o alta destinatie, in cadrul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior in Planul urbanistic general (PUG) al localitatii (*Legea 50/1991*).

LIMITA INTRAVILANULUI este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare. Noua limita cadastrala va fi marcata cu borne de catre comisia stabilita in acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localitatilor cât si pentru trupurile ce cuprind constructiile care prin natura lor nu pot fi amplasate in trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

LOCUINTA INDIVIDUALA (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; indiguiri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altele obiective sociale de invatamânt, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

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*).

PARCELARE – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea in 2 sau mai multe parti alaturate a unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul de a fi sau nu instrainate prin cedari, concesiuni sau vanzari a loturilor rezultate; (art. 30 R.G.U.)

REPARCELARE – 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 deslipirea 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 si/sau obiectivelor de utilitate publica

PUZ CP – plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaboreaza in conformitate cu reglementarea tehnica

„*Metodologie de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobata prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de de tinerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafatasubsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spaaiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise sineacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum sia podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*Legea 350/2001*).

SUPRAFATA CONSTRUITA (SC) – 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 sia logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita (*Legea 350/2001*).

TERITORIU ADMINISTRATIV suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna) (*Legea 350/2001*).

TERITORIU INTRAVILAN – totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente) (*Legea 350/2001*).

TERITORIU EXTRAVILAN – suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

ZONA CONSTRUITA PROTEJATA (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (*Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*).

ZONA FUNCTIONALA – parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului side urbanism, se determina functiunea dominanta existenta siviitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale (*Legea 350/2001*).

ZONA DE PROTECTIE – suprafete in jurul sau in preajma unor surse de nocivitate, care impun protectie a zonelor invecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.) (*Legea 350/2001*).

ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice sia cadrului sau construit sau natural. (*Legea 422 /2001*).

Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pâna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500

metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

ZONA DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, in interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane (Legea 350/2001).

UNITATE TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) – subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale de baza, constituita pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop pastrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului in concordanta cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunitatii la un moment dat si necesara pentru: agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populatie si de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistica omogena. UTR, având de regula suprafata de 1-20 ha si in mod exceptional pâna la 100 ha, se delimiteaza pe limitele de proprietate, in functie de unele dintre urmatoarele caracteristici, dupa caz:

- relief si peisaj cu caracteristici similare;
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada;
- populatie cu structura omogena;
- sistem parcelar si mod de construire omogene;
- folosinte de aceeaasi natura ale terenurilor si constructiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indiciii urbanistici (Legea 350/2001).

ANEXA 2

NECESARUL DE PARCAJE

- **Locuinte individuale (unifamiliale):** un loc de parcare sau incorporat in volumul
- cladirii principale sau intr-un garaj.
- **Locuinte colective (multifamiliale):** 1,5 locuri de parcare la apartament
- **Constructii administrative,financiar-bancare**
 - un loc de parcare pentru 10-30 salariati, plus un spor de 20% pentru invitati
 - un loc de parcare pentru 20 salariati, plus un spor de 50% pentru clienti
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap
- **Constructii comerciale**

Se vor asigura pentru clienti:

 - un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de pâna la 400 mp;
 - unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti câte un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- **Biserici:** se vor asigura min.5 locuri de parcare
- **Constructii culturale**
 - se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri in sala.
- **Constructii de invatamant**
 - pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- **Constructii de sanatate**

Dispensare rurale,spitale-un loc de parcare la 4 persoane angajate,cu un spor de 10%.
- **Constructii sportive**
 - se va asigura câte un loc de parcare pentru 5-20 de persoane.
- **Dotari destinate activitatilor cultural-educative**
 - se va asigura câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- **Constructii de turism**
- **Bungalouri, cabane turistice, camping, sat de vacanta,**
 - se vor asigura cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare,plus 25% pentru salariati
- **pensiune agro-turistice:**
 - se va asigura câte un loc de parcare/camera de cazare,plus 25% pentru salariati.
- La untatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- **Camping:** se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile.
- **Activitati industriale, depozitare**

- se va asigura câte un loc de parcare la 25mp.pentru 10-100 mp suprafata desfasurata.
- se va asigura câte un loc de parcare la 150mp.pentru 100-1000 mp suprafata desfasurata.
- se va asigura cate un loc de parcare la 100mp.pentru >1000mp.suprafata desfasurata.
- se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activitatii, in functie de cerintele tehnice specifice.

ANEXA 3

SCHEME DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR PE PARCELA

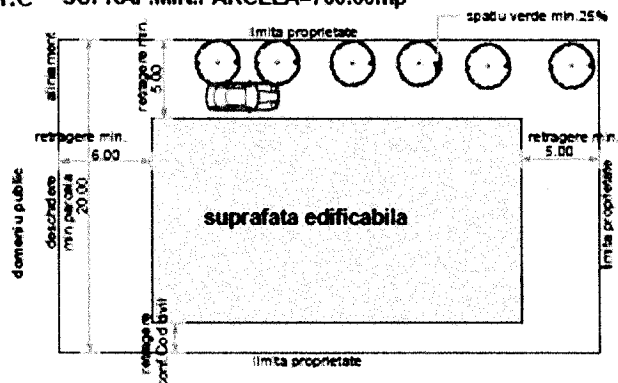
3.1C-zona central,institutii,servicii publice

3.2.M-zona mixta,in teritorii propuse in intravilan

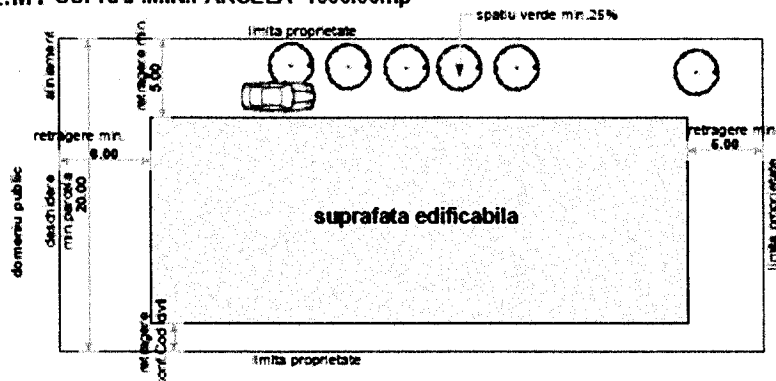
3.3.L1-zona locuinte

3.4.L2-zona locuinte in teritorii propuse in intravilan

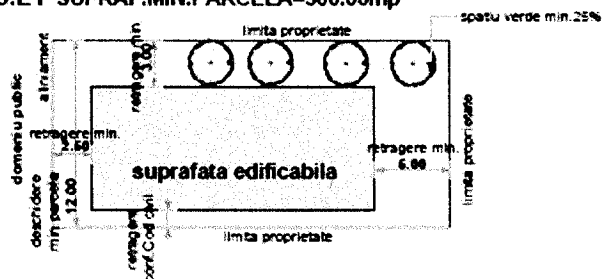
3.1.C SUPRAF.MIN.PARCELA=700.00mp



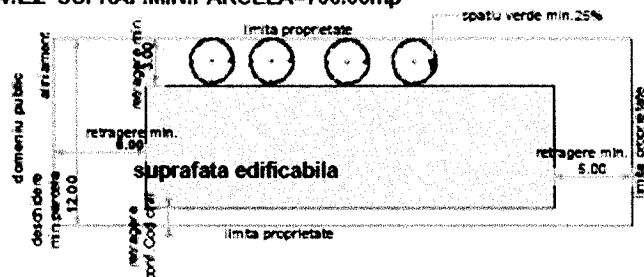
3.2.M1 SUPRAF.MIN.PARCELA=1000.00mp



3.3.L1 SUPRAF.MIN.PARCELA=300.00mp



3.4.L2 SUPRAF.MIN.PARCELA=700.00mp



ANEXA 4

MODEL AL OPERATIUNILOR DE PARCELARE SI VIABILIZARE PENTRU ZONE MIXTE,DE EXTINDERE AL INTRAVILANULUI

Faza I:

- Limitele zonei de extindere al intravilanului se stabilesc pe limite cadastrale, sau vor reprezenta elemente topografice: drumuri, canale, ape, paduri, etc.
- toate parcelele din interiorul limitei vor face obiectul operatiunii de parcelare/reparcelare.
- proprietarii se pot constitui in asociatii, care sa preia initiativa derularii lucrarilor de parcelare/reparcelare.
- se va actualiza suportul topographic si cadastral al terenului, in ansamblu.
- se vor stabili in acord cu autoritatile locale suprafetele necesare obiectivelor de utilitate publica.

Faza II:

- asociatia de proprietari va initia unificarea parcelor si va executa atributiile unui parcelator.

Faza III:

- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, initiat de autoritatile locale si finantat de investitori, aprobat conform legii pe toata suprafata teritoriului si va presupune :
 - limitarea riscurilor naturale, prin ridicarea platformei de constructii, asigurandu-se canale de drenaj si aparare de mal.
 - asigurarea drumurilor publice, prevazute prin PUG si PUZ,
 - asigurarea echiparii edilitare
 - asigurarea suprafetelor destinate dotarilor publice
- Viabilizarea terenului se considera definitivata odata cu receptia lucrarilor de executie a drumurilor publice si a retelelor edilitare si cu trecerea suprafetelor destinate dotarilor publice in domeniul public.
- Autorizatia de construire se acorda cu conditia finalizarii prealabile a operatiunilor de reparcare, 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. Reparcarea se va face in mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.
- Operatiunea de reparcare se considera finalizata odata cu delimitarea in teren, numerotarea si inscrierea noilor parcele in evidenta Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara
- Dupa aprobarea PUZ si finalizarea operatiunilor de reparcare pentru o zona, operatiunile de viabilizare si lucrarile de constructii pot fi realizate etapizat, pentru parti ale zonei, in functie de prioritati

Faza IV:

- Conditia pentru dezvoltarea noii zone este finalizarea zonei viabilizate, urmata de extinderea in etape, in functie de prioritati.

Intocmit arh. GABRIELA SIMON

