



**S.C. SIMPROIECT S.R.L**

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

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

”CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA  
MILA 23 ”

- **Amplasament: jud.Tulcea,com.CRISAN,sat MILA 23,str.Nufarului nr.106**

**I. DATE GENERALE**

- **Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Rolul Regulamentului de Urbanism este de a stabili reguli generale pentru zona analizata din intravilanul localitatii in studiu si precizeaza reglementarile urbanistice din zona delimitata,zonarea functionala si indicatorii urbanistici de baza.

- **Baza legala**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza pe baza prevederilor PUG aprobat si in conformitate cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se mentioneaza:

- 1.Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor(republicata)
- 2.Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata prin Ordonanta Guvernului nr. 27/27 august 2008 si Legea nr. 242/23 iulie 2009;O.U.nr.7/2011,actualizata.
- 3.H.G.R. nr. 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- 4.Ordinul MLPAT 21/N/2000- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- 5.Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- 6.Legea nr.107/1996-legea apelor
- 7.Ordin 2/din4 ian.2006-pt.aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasare.
8. Legea nr. 198/2015 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr 7/2010, pentru modif.OG.nr.43/1997 privind regimul drumurilor
- 9.Ordinul nr.2701/30.dec.2010,privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- 10.Hotărâre nr. 1516 din 19 noiembrie 2008 privind aprobarea Regulamentului- cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.

- **Domeniu de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U., stabileste reguli obligatorii aplicabile in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile

studiate prin Planul Urbanistic Zonal prezent.

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

- Prevederile prezentului Regulament,se vor aplica pe teritoriul in studiu,in suprafata de **500,0mp**,situat in **jud.Tulcea,com.CRISAN,sat MILA 23, str.Nufarului nr.106**, Nr.Cadastral 31072

## **II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural prin interzicerea amenajarilor poluante.

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

- documentatiile de autorizare vor fi elaborate si verificate conform Legii 10/1995
    - se vor lua masuri de pastrare sau ridicare a cotei cladirilor propuse.
    - Orice constructie propusa,se va realiza pe o structura durabila(structura metalica,pereti zidarie si tabla,invelitoare tigla) :fundarea se va face conform studiilor geotehnice,daca e cazul.

- Utilizari interzise:

- se interzice producerea , depozitarea ,detinerea substantelor toxice sau explozive in aceste zone
        - se interzice realizarea de constructii pe terenuri inundabile,fara luarea unor masuri speciale de eliminare a riscurilor,cota platformei va ficorelata cu cota de inundabilitate.

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

- in interiorul zonei edificabile , se vor permite , lucrari de amenajare exterioara si constructii cladiri.
          - in interiorul parcelei , constructiile izolate se vor amplasa unele fata de altele la cel putin H pentru asigurarea insoririi ( H este inaltimea la cornisa a constructiei)
          - sunt admise constructiile in regim discontinuu – cladiri izolate.
          - retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- **Retrageri minime obligatorii**

- Zona edificabila , va reprezenta o aliniere fata de limita proprietatii :
            - 5,0m,spre nord
            - 0,6m spre est,
            - 0,9m spre vest
            - 1,5m spre latura de sud,

- **Amplasarea in interiorul parcelei**

- Se vor respecta limitele edificabilului.
          - **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**  
Documentatia nu propune accese carosabile noi .

- Amplasamentul este accesibil de la nivelul strazii Nufarului ,pe latura nordica.
- **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea , in proiectul propus spre autorizare , a modalitatilor tehnice si financiare de realizare a utilitatilor .
- Parcela in studiu,dispune de posibilitati de racordare la utilitatile tehnico-edilitare existente in zona,respectiv,pe strada Nufarului:
- alimentare cu apa prin racord la rețeaua stradala.
- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate printr-o rețea exterioară de canalizare menajeră si evacuate în rețeaua comunală de canalizare menajeră.
- Alimentarea cu energie electrica,este posibila din rețeaua electrica stradala.
- **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**
- Incintele vor avea o dimensiune adecvata functionalitatii .
- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
  - (1) dimensiuni minime pentru parcelele cu destinatia Curtii Constructii
  - (2) Adancimea parcelei cu destinatia Curtii Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.
  - (3) Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minima a deschiderii parcelei, catre calea de acces, de 12 m.
  - (4) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.
- POT=30% :CUT=0,5
- **Reguli cu privire la conformarea volumetrica**
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia **asigurarii compatibilitatii** dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ,stabilita printr-o documentatie de urbanism,sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatuala proprie.Conditiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 a R.G.U.
- Respectarea *Regulamentului- cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării*, aprobat prin HG 1516 din 19 noiembrie 2008.
  - Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise**
  - 1. sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.
  - 2. Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca finalitate cresterea suprafetei construite destinate acestor utilizari.
  - 3. Conformarea volumetrica se realizeaza prin aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a POT si CUT, precum si a regimului maxim de înaltime, (asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, zona si subzona).

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

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

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

6.Ca exceptie ,este permisa autorizarea extinderilor constructiilor existente pe orizontala , chiar daca este depasita valoarea maxima a CUT cu cel mult 10%, însa doar daca procentul existent de ocupare a terenului nu este marit ca urmare a extinderii, iar regimul de înaltime realizat prin extindere respecta cerintele impuse prin prezentul Regulament. Prin constructie existenta în sensul prezentului articol se înțeleg acele constructii care exista fizic la data adoptarii prezentului act si sunt evidentiata ca atare în documentatiile cadastrale, fiind înscrise în cartile funciare.

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

**8.Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp.,indiferent de destinatie,se va solicita prin certificatul de urbanism,avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului judetean(HG 1516 /2008).**

○ **Aspectul exterior al constructiilor**

1.Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor HG 1516/2008,art.14,15,16,17.

2.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 respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

● **Regim de inaltime**

1. Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10m,echivalentul a 3 niveluri,din care unul in mansard/acoperis,cu conditia ca raportul dintre dim.orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1.6(conform prevederilor HG 1516/2008-art.13.)

2. În conditiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri.

3. Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

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

5. În cadrul reglementarilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor (conform HG 525/1996) măsurată la nivelul fatadei, reprezintă diferența de altitudine dintre terenul natural și un punct determinat de:

- streasina, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pantă marginite de atic
- streasina lucarnelor

➤ **Inălțimea propusă este de Parter+1etaj**

• **Spații verzi și împrejmuire**

Se vor respecta prevederile art.20, cuprinse în HG 1516/2008.

*1. spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca 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 min.25%.*

➤ **împrejmuire**

*Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura tradițională sau mai recentă din Delta Dunării, în funcție de specificul local:*

*a) soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de maximum 60 cm înălțime, și gard din lemn;*

*b) stalpi ziditi din cărămidă, varuiți și gard din lemn vopsit în albastru sau verde ori varuit;*

*c) gard din plasa de sarmă dublat de vegetație- gard viu, plante agățătoare, vita-de-vie etc.;*

*d) gard din stuf, împletitură nuielă.*

• **Procentul de ocupare și Coeficientul de utilizare a terenului**

(conf. HG.NR.1516/2008)

*Procentul de ocupare al terenurilor: P.O.T.max. = 30%*

*Coeficient de utilizare al terenurilor C.U.T.max = 0,5*

### **III.ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **Unitati si subunitati functionale:**

Zonarea, în perimetrul studiat, va cuprinde o singură unitate teritorială, cu o singură zonă importantă:

**IS-** zona servicii, cu prioritate servicii cu profil turism, agroturism, agrement, sport, spații verzi.

### **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

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

**ISt-** zona servicii ,cu prioritate servicii cu profil turism,agroturism,agrement,sport,spatii verzi.

## **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

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

**ISt-** zona servicii ,cu prioritate servicii cu profil turism,agroturism,agrement,sport,spatii verzi.

## **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

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

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

##### **ISt**

- pensiuni,agropensiuni,case de vacanta ,cu suprafata construita la sol de max.200 mp.
- spatii plantate-scuari;
- locuirea,cu variantele,locuire permanenta,locuire sezoniera,case de vacanta,cazare turistica in locuinte traditionale,cu suprafata construita la sol de max.200 mp.
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc

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

a) structuri de cazare de mari dimensiuni: hoteluri cu mai mult de 20 de camere, pensiuni si moteluri cu mai mult de 10 camere; ansamblurile hoteliere cu mai mult de 20 de camere se vor pune in sistem pavilionar

b) case de vacanta cu suprafata construita la sol pana la 350 mp, cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobati si a respectarii prevederilor Codului Civil;se recomanda AC de max.200mp,cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobati

c) sunt permise numai constructiile in regim discontinuu-cladiri izolate pe parcela.Se interzice amplasarea de locuinte insiruite.

d) structurile de agrement care nu includ serviciul de alimentatie publica sunt admise cu conditia limitarii impactului vizual si sonor asupra vecinatatilor, precum si cu respectarea normelor privitoare la forma, materiale de constructie si finisaj din prezentul regulament;

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

##### **ISt**

a) structuri de cazare de mari dimensiuni: hoteluri cu mai mult de 20 de camere, pensiuni si moteluri cu mai mult de 10 camere; ansamblurile hoteliere cu mai mult de 20 de camere se vor pune in sistem pavilionar;

b) functiuni perturbatoare,producatoare de zgomot,alte noxe.

**c) Se interzic constructii in zone inundabile,fara masuri de ridicare a platformei,dincolo de cota de inundabilitate,asigurandu-se continuitatea .**

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

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



**ISt,** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- (1) dimensiuni minime pentru parcelele cu destinatia Curtii Constructii
  - (2) Adancimea parcelei cu destinatia Curti Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.
  - (3) Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minima a deschiderii parcelei, catre calea de acces, de 12 m.
  - (4) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.
    - a. deschidere la strada **-min. 12m pentru izolate**
    - c. suprafata minima a parcelei **-min.500m**
- In cazul de fata ,incinta are o forma dreptunghiulara,supraf.500,0mp,ce permite realizarea unor indicatori urbanistici ce se inscriu in prevederile PUG.

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

**ISt,**

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **min.2,50** m;
- in situatia unui front existent construit pe aliniament,pe un tronson stradal de min.50m,constructiile noi se pot executa pe aliniament.
- De regula,cladirile se vor amplasa perpendicular pe axul drumului,pentru pastrarea specificului local.
- In orice situatie,fata de malul apei,se va pastra o distanta conformLegii apelor,dar nu mai putin de 20m

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

**ISt,**

- Zona edificabila , va reprezenta o aliniere fata de limita proprietatii :
  - 4,0m,spre nord
  - 0,6m spre est,
  - 0,9m spre vest
  - 1,5m spre latura de sud,
- retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul civil si a normativelor de stingere a incendiilor :

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

**ISt,**

- Distanța 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**

**ISt,**

- Circulatia este posibila de la nivelul strazii Nufarului,pe latura de nord .

- Se va asigura si accesul de interventii,dimensionat la 3,00m latime,ce patrunde in incinta si asigura si un spatiu de parcare provizoriu.
- 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**

##### **ISt,**

- Datorita particularitatilor geografice,a izolarii fata de continent,a existentei precare a accesului rutier in localitate,necesitatea asigurarii cu parcaje,conform normelor,este o problema de perspectiva si se accepta derogari de la acestea,cu atat mai mult cu cat la nivelul localitatilor,exista sistem de circulatie,amenajat in pietonal.
- Circulatia este posibila de la nivelul strazii Nufarului,pe latura de nord .
- Se va asigura si accesul de interventii,dimensionat la 3,00m latime,ce patrunde in incinta si asigura si un spatiu de parcare provizoriu.

Parcarea interioara si alea de acces au o suprafata de 150,0mp si sunt executate din dale pavaj de trafic greu colorate cu suprafata poroasa antiderapanta.

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

##### **ISt,**

- regimul de inaltime : P+1;max.10m

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

##### **ISt,**

-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 respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

- Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.
- Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta
- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada s vor practica timpanele, de preferinta decorate cu elemente traditionale.
- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf.
- Panta acoperisului cladirii este de maximum 70%, pentru acoperisurile realizate din stuf.
- Cladirile vor avea prisma sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.
- Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.



- Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,verde) ;
- Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;
- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.
- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru.
- Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- 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.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

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

##### **ISt,**

(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.

- Parcela in studiu,dispune de posibilitati de racordare la utilitatile tehnico-edilitare existente in zona,respectiv,pe strada Nufarului.
  - alimentare cu apa din reseaua stradala.
  - canalizare ,prin record la reseaua centralizata.
  - alimentare cu energie electrica din reseaua stradala.

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

- Spatiile verzi ocupa cca 40% din suprafetele neconstruite ale proprietatii, si se vor planta cu gazon si plantatii de aliniament si protectie.
- Se propune o plantatie de protectie fata de drumul principal.
- Spatiile verzi propuse vor consta in : arbori ornamentali tip salcii,chiparosi de delta, peluze gazon, gard viu , etc.

#### **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

##### **ISt,**

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

(2) Pentru gard se va folosi una dintre formulele consacrate din arhitectura traditionala sau mai recenta din Delta Dunarii, in functie de specificul local:

a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard din lemn;

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

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

- **POT<sub>max</sub>**= 30% pentru parcele pana la 1000 mp

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

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

**V- ZONA SPATIILOR VERZI**

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

**V<sub>p</sub>**- spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice, amenajari sportive si spatii de cult

-Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »

-Se prevad specii autohtone,specifice zonei deltaice.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

**V<sub>p</sub>**- 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;

**ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**V<sub>p</sub>**

- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; legate direct de activitatea sportiva.

**ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.**

**V<sub>p</sub>** se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

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

**V<sub>p</sub>**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

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

**V<sub>p</sub>**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

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

**V<sub>p</sub>**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

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

**Vp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

**ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**Vp**

- 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**

- 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**

- 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**

- 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;

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

**Vp** -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.

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

**Vp**

- 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** - 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)**

**Vp-** 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)**

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

**INTOCMIT, arh. Gabriela SIMON**