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

PR.NR.835/2016

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA DOROBANTU, JUDETUL TULCEA

vol. 3 ex. 1 – piese scrise

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2019-2022

COLECTIV ELABORARE

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

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

PROIECTANT DE SPECIALITATE – RETELE EDILITARE:

proiectant	ing. Caita Cristian

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

1. **Studiu topografic**
   elaborator — sc.Vadcom srl Tulcea

2. **Studiu geotehnic**
   elaborator — sc.Geotehnic srl.Tulcea

3. **Studiu istoric si arheologic**
   elaborator — ICEM TULCEA

4. **Studiul privind protectia mediului-Raportul de mediu**
   elaborator — INCDD TULCEA

5. **Studiu istoric general**
   elaborator — SC.DOCT.srl

CUPRINS

Cap. I. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Art.1. Rolul regulamentului de urbanism

Art.2 Conditii de aplicare

Corelare cu alte documentatii

Reglementari tranzitorii,derogari

Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

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

SECTIUNEA 1.

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

Prevederi generale

Art.3 Terenuri agricole din extravilan
Art.4 Terenuri agricole din intravilan
Art.5 Suprafete impadurite
Art.6 Resursele subsolului
Art.7 Resurse de apa si platforme meteorologice
Art.8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Art.9 Zone construite protejate

SECTIUNEA 2.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.10 Expunerea la riscuri naturale
Art.11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim sever
Art.12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
Art.13 Asigurarea echiparii edilitare
Art.14 Asigurarea compatibilatii functiunilor
Art.15 Procentul de ocupare a terenului
Art.16 Lucrari de utilitate publica

Cap.III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.17 Orientarea fata de punctele cardinale
Art.18 Amplasarea fata de drumurile publice
Art.19 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile potential navigabile

Art.20 Amplasarea fata de cai ferate
Art.21 Amplasarea fata de aeroporturi
Art.22 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
Art.23 Amplasarea fata de aliniament
Art.24 Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2.
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.25 Accese carosabile
Art.26 Accese pietonale

SECTIUNEA 3.
Reguli cu privire la echipareatehnico-edilitara

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

SECTIUNEA 4.
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

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

SECTIUNEA 5.
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,spatii verzi si imprejmuiri

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

Cap. IV. DISPOZITII FINALE

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

Cap. V. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale

1.1.Zone cuprinse in intravilan

C- Zona centrala
M- Zona mixta
L - Zona de locuit
IS -Zona institutii,servicii
A -Zona unitatilor agricole,agrozootehnice
I -Zona unitatilor industriale
D -Zona unitatilor de depozitare
V -Zona spatiilor verzi
G -Zona de gospodarire comunala

TAgr –Zona terenuri agricole in intravilan
TE – Zona constructii tehnico-edilitare
TR, TA- Zone terenuri cu riscuri naturale
CC -Zona cai de comunicatii si constructii aferente
TN-Zone terenuri neproductive

1.2.Zone cuprinse in extravilan
Vex- Zona spatiilor verzi :
V1ex- Vegetatie de aliniament in extravilan
V2ex- Perdele de protectie
V3ex- Paduri
TA- Zona terenuri agricole
P-Zona pasuni,islazuri
S-Zona terenuri cu destinatie speciala
TN-Zona terenuri neproductive
TE-Zona constructii tehnico-edilitare
TR-TA -Zone cu riscuri naturale
G -Zona gospodarie comunala
P -Zona parcuri eoliene
ZP -Zone situri arheologice-zone protejate

Cap VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

6.1.unitati teritoriale de referinta

Localitatea DOROBANTU :
- UTR 1- zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala
- UTR 2- zona sud-vestica
- UTR 3- zona nord-estica
- UTR 4- zona dotari tehnico-edilitare,gospodarie comunala

Localitatea CARJELARI
- UTR 1- zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala
- UTR 2- functiuni multiple
- UTR 3- zona vestica
- UTR 4- zona agrement,agricola,dotari tehnico-edilitare

Localitatea MESTERU :
- UTR 1- localitatea, functiuni multiple
- UTR 2- zona dotari tehnico-edilitare,agricola

Localitatea FANTANA OILOR:
- UTR 1- localitatea, functiuni multiple

Cap VII.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

CAP I. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se elaboreaza in baza Legii nr.350/2001 ,a Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001 si a Regulamentului General de Urbanism.

1. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul; modificat prin OUG.7/2011.legea 190/2013
2. H.G.R. nr. 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
3. Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN- Sectiunea I- Căi de comunicaţie;
4. Legea 171/1997 privind aprobarea PATN- Secţiunea II- Apă;
5. Legea 5/2000 privind aprobarea PATN- Secţiunea III- Zone protejate;
6. Legea 351/2001 privind aprobarea PATN- Secţiunea IV- Reţeaua de localităţi;
7. Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secţiunea V- Zone de riscuri naturale;
8. Ordinul MLPAT 21/N/2000- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
9. H.G.R. nr.382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
10. H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren si inundaţii;
11. Hotărâre nr. 1284 din 24 octombrie 2007- privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integrata a retelei ecologice europene Natura 2000 in România.
12. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
13. H.G.R. 930/2005 privind protectia sanitara a surselor si instalatiilor de aprovizionare cu apa;
14. Legea nr.26/1996-Codul silvic
15. Legea nr.107/1996-legea apelor
16. Ordin 2/din4 ian.2006-pt.aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasare.
17. Harti de risc natural la seism si alunecari de teren,jud.Tulcea elaborat de Search Corporation, beneficiar-Consiliul Judetean Tulcea, in anul 2011
18. Studiul istorico- arheologic
19. Studiul geologico-geotehnic
20. Legea nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010pentru modif.OG.43/ 1997,privind regimul drumurilor.
21. Ordin nr.233/26 febr.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

22. Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului, al ministrului apărării naţionale, al ministrului de interne şi al directorului Serviciului Român de Informaţi nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995
23. Ordin nr. 2212/21.02.2018,pentru aprobarea *Procedurii comune* de autorizare a executarii lucrarilor de constructii cu caracter special.
24. Legea 123/2012-Legea energiei electrice si gazelor naturale
25. Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice(aprobata prin Ord.ANRE nr.239/2019,modificat prin ord.ANRE nr.67/15.04.2020)
26. Ordinul ANRE 25/2016 ”Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea”,cu completarile si modificarile ulterioare.

28.”GHID DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALA SI MUNTII MACIN”-2016.

Art.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

1. Regulamentul local de urbanism constituie un ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, având scopul de a realiza aplicarea principiilor directoare de urbanism, a conduce la dezvoltarea complexa, a localitatii, în acord cu potentialul economic al localitatii si în interesul general, urmarind utilizarea terenurilor în mod rational, echilibrat si în acord cu functiunile urbanistice adecvate.
2. Regulamentul local de urbanism, aferent Planului urbanistic general DOROBANTU cuprinde si detaliaza prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite,amenajarilor urbanistice configurarea plantatiilor.
3. Autoritatile publice locale vor aplica dispozitiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat , pentru îmbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii.
4. **Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general,precum si cu cea a legislatiei de specialitate,relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului**.

Art.2 CONDITII DE APLICARE

Intravilanul, aprobat conform legii si figurat in plansele de reglementari a

Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabileste reguli obligatorii aplicabile in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor,amplasate pe orice categorie de terenuri,atat in intravilan cat si in extravilan.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, a Planului urbanistic zonal si regulamentului aferent sau a Planurilor urbanistice de detaliu, atunci când este cazul.
4. La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea în vedere si se va asigura respectarea, pe lânga prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, ori conditii speciale de utilizare a terenurilor sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii(se excepteaza constructiile si amenajarile cu caracter militar si special).
5. **Autorizatiile de construire se vor emite direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevazut ca obligatoriu prin prezentul Regulament .**

6. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala **competentă a unui plan urbanistic zonal;**

c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate. (Conf.Art. 32.alin(1),lit b) si c)din Legea nr.350/2001)

- prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire,functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul deocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale,retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica,modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse în ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism

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

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

CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului national (PATN), Planul de amenajare a teritoriului judetean (PATJ-Tulcea) si prevederile Regulamentului General de Urbanism (RGU).

REGLEMENTARI TRANZITORII, DEROGARI

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

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Analiza teritoriului,evidentiaza ca acesta are rareori un tesut cu caracter omogen, rezultat din existenta unei singure functiuni.

Tesutul urban specializat,poate prezenta configuratii diferite in cadrul aceleiasi categorii functionale, ceea ce determina la ratiuni operationale a teritoriului in zone si

subzone functionale.

In urma acestei analize ,se precizeaza functiunile dominante,complementare acestora (deci,compatibile) disfunctiunile si incompatibilitatile si necesitatile de delimitare a unor zone functionale care prezinta configuratii distincte :

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

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

SECTIUNEA 1.
Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patimoniului natural si construit

Prevederi generale

1. Planul urbanistic general si prezentul regulament local stabilesc zonele protejate si de protectie a monumentelor istorice si a siturilor arheologice reperate, zonele cu un regim special de protectie prevazut în legislatie, zonele afectate de utilitati publice zonele de risc natural, zonele cu interdictie temporara ori definitiva de construire.
2. Pentru zonele specificate anterior si pentru terenurile cu un regim special imprimat de natura lor, (zonele constând în suprafete împadurite, zone verzi de agrement, zone care contin resurse identificate ale subsolului), la eliberarea autorizatiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerintelor legale speciale alaturi de îndeplinirea cerintelor urbanistice în ansamblul lor.
3. Pentru zonele specificate anterior (zonele constând în suprafete împadurite, zone verzi de agrement, zone care contin resurse identificate ale subsolului, imbunatatiri funciare, lucrari hidroameliorative), prin certificatul de urbanism, se va solicita consultarea titularilor retelelor existente (ANIF,etc) care vor emite un acord sau aviz.

Art.3 Terenuri agricole din extravilan

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

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

Art.4 Terenuri agricole din intravilan

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

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

2. **Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, initiat, finantat si aprobat conform prevederilor legale, pe toata suprafata teritoriului.**
3. In cazul loturilor existente,cu lungimi apreciabile se conditioneaza o adancime maxima de implantare a constructiilor de locuinte si dotari,de 35,00m. Cand loturile beneficiaza de dubla orientare,in urma lucrarilor de divizare a terenurilor,se pot autoriza constructii si pe latura opusa,accesibila dintr-o cale de acces,tot pe o adancime de max.35,0m.Realizarea anexelor gospodaresti se impune a se realiza in adancimea lotului initial(in zona centrala pe directia longitudinala),la distante legale fata de vecinatati

Art.5 Suprafete impadurite

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

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

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

Art.6 Resursele subsolului

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

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

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

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

Art.7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

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

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

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

- **Se instituie sevitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform HG 930/2005 astfel:**

- Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
- Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
- Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
- Distanta de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
- Distanta de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
- conducte aductiune apa – 10,00 m din ax si 30,0 m fata de orice sursa de poluare
- zona protectie sursa de apa – 100,00 m amonte de priza; 25 m in aval ,lateral de priza
- se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.

Art.8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

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

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

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

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

8.2 zone naturale protejate

<u>Interventii in zonele protejate natural "Natura 2000"</u>

- Comuna Dorobantu ,conform HG 971/2011 pentru modificarea si completarea HG 1284/2007, privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica este parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania, nominalizata pe lista ariilor de protectie speciala avifaunistica :
- **ROSPA0091** – Padurea Babadag - suprafata ocupata din UAT Dorobantu 58.473,0 ha; cu un procent de 45%; 9,0% din suprafata totala a 5.274,43 ha

- Comuna Dorobantu figureaza in anexa la Ordinul MMDD nr.2387/2011 pentru modificarea Ord.1964/2007 , privind declararea siturilor de importanta comunitara,ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania:

- **ROSCI0201** – Podisul Nord Dobrogean - suprafata ocupata din UAT Dorobantu 84.875,0 ha, cu un procent de 45,97%; 6,44% din suprafata totala a sitului 5.468,53 ha
- Pe teritoriul comunei Dorobantu,exista 3 rezervatii naturale,respectiv:
  1.Rezervatia Naturala **Muchiile Cernei-Iaila**,cu o suprafata de 1891,0,din care in UAT Dorobantu,491,575ha
  2.Rezervatia Naturala **Dealul Ghiunghiurmez**,cu o suprafata de 1421,0,din care in UAT Dorobantu,1421,0ha
  3.Rezervatia Naturala **Valea Ostrovului**,cu o suprafata de 61,8,din care in UAT Dorobantu,61,8ha

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

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

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

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

(2) In situatiile prevazute la alin. (1), raportul de mediu, respectiv raportul de evaluare a

impactului asupra mediului trebuie sa evidentieze toate speciile de pasari de interes comunitar din situl respectiv si sa propuna masuri de reducere a impactului planului, programului si/sau proiectului asupra acestora, masuri de conservare si/sau masuri compensatorii, dupa caz.

(3) Managementul ariilor de protectie speciala avifaunistica constituite pe terenuri forestiere se stabileste cu avizul autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura.

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

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

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

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

Art.9 Zone construite protejate

A.Zone cu valori de patrimoniu cultural

Pentru teritoriul Comunei Dorobanțu nu se cunosc situri înscrise în Lista Monumentelor Istorice.

Literatura de specialitate, de asemenea, este săracă în ceea ce privește relatarea descoperirile arheologice de pe teritoriul comunei.

Cu excepția unor descoperiri monetare în raza localităților Cârjelari și Dorobanțu, nu sunt publicate alte materiale. Relativ recent, sunt valorificate rezultatele unor cercetări de teren, fiind menționate așezările de perioadă medio-bizantină din teritoriul comunei.

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

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

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

Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt reprezentate in urma studiilor de specialitate,pe plansele de Reglementari urbanistic, conformSTUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC.

9.3.Conditionari pentru PUG şi RLU

Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt reprezentate in urma studiilor de specialitate, pe plansele de Reglementari urbanistic, conform STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC .

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

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

Funcţiuni admise

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

Funcţiuni interzise

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

Prevederi legale

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

Prevederi legale

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

Interdicţie temporară de construire

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

Condiţionări 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 investiţiilor, potrivit dispoziţiilor legale.

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

Funcţiuni admise: toate funcţiunile permise prin documentatiile de urbanism avizate si aprobate conform legii.

Funcţiuni interzise: toate funcţiunile interzise prin documentatiile de urbanism avizate si aprobate conform legii.

Condiţionări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea;

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

Prevederi legale

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

Delimitarea siturilor arheologice cu zonele de protectie,in coordonate Stereo 1970,se regaseste in: **STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC-com.DOROBANTU.elaborator ICEM TULCEA,2015**

9.4.1.Condiționări pentru R.L.U. pentru cladiri cu arhitectura traditionala/valoare ambientala

- **Toate casele și gospodăriile marcate în planșele 3.1 -3.2-3.3(**SIG) si in plansele A6-PUG,**ca având arhitectură tradițională sau valoare arhitecturală și ambientală, vor fi propuse pentru protejare ca monumente de importanță locală, prin asumare de către Consiliul local a protejării lor.**
- Aceste cladiri,au fost identificate prin coordonate Stereo 70 si sunt nominalizate in tabelul urmator,repartizate pe UTR-uri.

LISTA CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALA/AMBIENTALĂ

- **Sat Mesteru**

1. Biserica Sf.Ilie
2. Casă cu valoare arhitecturala
3. Casă cu valoare arhitecturala
4. Casă cu valoare arhitecturala
5. Casă cu valoare arhitecturala

- **Sat Cirjelari**

1. Casă cu valoare arhitecturala

- **Sat Fantana Oilor**

1.Casă cu valoare arhitecturala

- Pentru parcelele ce conțin **case cu valoare arhitecturală tradițională**, identificate în planșa Reglementari, se conditioneaza păstrarea, restaurarea și conservarea

caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.

- Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.C. Tulcea, în baza unui releveu și a unui proiect de specialitate.
- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obţinerea avizului DJC Tulcea.
- Se interzice demolarea vreunei constructii de pe parcela, fara releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza si avizul DJC Tulcea.

a. Reguli generale

- **Se va avea în vedere reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.**
- **Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.**
- Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:
  - Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
  - Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
  - Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
  - Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
  - Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
  - Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.
- *Se impune ,in cazul acestor cladiri, integrarea prevederilor cuprinse in "GHID DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALA SI MUNTII MACIN"-2016*

b. Reguli cu privire la elementele constructive

Forma şi volumetria

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

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

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

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

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

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

Acoperișul

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

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

Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn şi/sau metal pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu.

Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privinţa calităţii de ansamblu a obiectului şi a utilizării optime a acestuia.

Intervenţiile vor respecta scara şi conformarea acoperişului.

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

Invelitoarea

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

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

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

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

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

Se recomandă refolosirea țiglei vechi, dacă se prezintă în stare bună, chiar dacă necesită ceva mai mult timp și grijă desfacerea, verificarea,sortarea și curățarea fiecărei piese.

Peretii

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

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

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

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

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

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

Tamplarie

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

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

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

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

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

Culorile

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

Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

Fatade

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

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

faţadă

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

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

materialele pentru finisaje

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

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

Culorile

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

Împrejmuirile

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.
- Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depași înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.
- Se vor folosi materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea.
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

9.4.2.Conditionari pentru R.L.U.pentru zonele cu valoare arhitecturala si ambientala,traditionala.

- În satul **Dorobanțu**: zona protejată **zpvaa1** cuprinde fronturile străzilor: Primăverii, Eternității, Sfânta Maria, Cișmele, și Morilor, fiind delimitată cadastral conform planșei 3.1. zona include centrul satului (centru comunei), parte a nucleului istoric .
- În satul **Cârjelari:** protejată **zpvaa2** cuprinde fronturile străzii Teilor, la est de strada Progresului și până la limita intravilanului, fiind delimitată cadastral conform planșei 3.2,

- În **zpvaa1** –

Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.

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

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care

utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.

- Funcţiuni admise : servicii, instituţii, comerţ, locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, circulatie carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ şi de protectie;
- Funcţiuni interzise: activităţi industriale şi de depozitare cu excepţia activităţilor meşteşugăreşti;
- Regim maxim de înălţime maxim: P la zona de locuire si P+1 la zona de institutii si servicii;
- POT maxim : 20 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,2 ; Nr. niv. = 1 pe zonele de locuire și POT maxim : 30 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,4 ; Nr. niv. = 2,la zona de institutii si servicii.
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente – decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare). La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.
- În **zpvaa2** –

<u>Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.</u>

<u>Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat şi unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare şi conservare.</u>

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.

- Funcţiuni admise : locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, comerț - unități mici, ateliere meșteșugărești, circulație carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ și de protecție;
- Funcţiuni interzise: servicii, instituții, comerț - unități mari, activităţi industriale şi de depozitare cu excepţia activităţilor meşteşugăreşti;
- Regim maxim de înălţime maxim: P;
- POT maxim : 20 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Se interzice comasarea parcelelor;
- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente – decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare). La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;
- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

SECTIUNEA 2.
Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.10 Expunerea la riscuri naturale

1. Zonele de risc sunt delimitate pe plansa Reglementari Urbanistice, aferenta PUG, pe baza **studiului de fundamentare geologico-geotehnic.**
2. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
3. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se întelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet

prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

4. Pentru zonele din intravilan marcate pe plansa de reglementari ca prezentând posibile riscuri naturale,se instituie interdictie temporara de construire pâna la finalizarea hartilor de risc. În functie de concluziile studiilor de specialitate, se poate pastra interdictia de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrari în vederea prevenirii producerii dezastrelor si pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.
5. Zonele expuse la riscuri naturale sunt detaliate in documentatia:"Harti de risc natural la seism si alunecari de teren,jud.Tulcea"elaborat de Search Corporation, in anul2011,benef.Consiliul judetean Tulcea.Se va consulta in ANEXE,**Detaliu 3-harta de risc la alunecari.**

Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale

10.1.Zone cu riscuri naturale prin inundare :

10.1.1. Zone afectate de fenomene de inundabilitate- sunt cele adiacente derelei.

10.1.2.Zonele de inundabilitate temporara in urma precipitatiilor

- 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.

10.2.Zone afectate de fenomene de instabilitate

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

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

- amplasarea constructiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilitatii versantului la incarcarile suplimentare create de constructii;
- se vor proiecta constructii usoare;
- nu se vor executa lucrari de sapaturi de anvergura pe versant (santuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai sapaturi locale pentru fundatii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat sapatura;
- se vor lua masuri pentru a preintâmpina patrunderea apei in sapaturi;
- se vor dirija apele din precipita]ii prin rigole bine dimensionate si dirijate astfel incât sa nu produca eroziuni;

10.3. Zone afectate de eroziune

- Pentru incetinirea fenomenelor de eroziune, se impune respectarea cu strictete a masurilor geotehnice, care trebuie sa fie aplicate diferentiat, in functie de particularitatile acestor procese. Trebuie acordata o atentie deosebita modului de terasare a versantilor, de aratura a pantelor si necultivarii plantelor prasitoare pe terenuri cu inclinare accentuata.

- De asemenea, este necesar sa se acorde atentie deosebita terasamentelor, pasunatului excesiv pe izlazuri degradate, delimitarii unor categorii de terenuri al caror mod de utilizare actuala trebuie sa fie diferentiat, reimpaduririlor cu specii forestiere pioniere autohtone, etc.

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

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

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

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

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

5.Autorizarea lucrarilor de construire in interiorul zonelor de protectie pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si in conformitate cu avizul Directiei de Sanatate Publica.

6.Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea constructiilor de locuinte sau de obiective de utilitate publica sau privata, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinatiei constructiilor sau instalatiilor, cat si pentru P.U.Z.-urile necesare conform Reglementarilor propuse.

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

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

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

10.Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor

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

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

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

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

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

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

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

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protectie este delimitata de conturul fundatiei stalpilor si de protectia la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare, cabine de sectionare ingradite, zona de protectie este delimitata de ingradire, pentru posturi de transformare, cabine sectionate ingradite, zona de protectie este delimitata de suprafata fundatiei extinsa cu cate 0,2m pe fiecare latura;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, ingradite, zona de siguranta este extinsa in spatiu delimitat la distanta de 20m de la limita zonei de protectie.

a) Zone protejate sanitar

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

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

- Art. 11

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

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- **Ferme de ovine, caprine: 100 m**
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- **Complexuri de porci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m**
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatatiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- **Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m**
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m

- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- **Parcuri eoliene: 1.000 m**
- **Parcuri fotovoltaice: 500 m**
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
- **Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m**
- **Rampe** de transfer deseuri: 200 m.

- **Amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m** de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotete, depozit de deseuri menajere sau industriale, platforme individuale.
- Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau **fose septice vidanjabile**, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate **la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta;** instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.
- Amplasamentele fostelor platforme de gunoi, vor fi imprejmuite si protejate cu o perdea forestiera de 5 metri latime.Dupa dezafectarea lor,se va mentine interdictia de construire timp de 10 ani,cu posibilitatea amenajarii de parcuri si spatii verzi.
- Autorizarea construirii locuintelor pe aceste terenuri este posibila dupa 20 ani de la dezafectare.
- Prin teritoriu protejat ,conform prezentelor norme- teritoriu in care nu este permisa depasirea concentratiilor maxime admise pentru poluantii fizici, chimici si biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervatii naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutii social-culturale, de invatamant si medicale; (Ord 119/2014)

b)Zone de protectie si culoare tehnice

➢ **retele alimentare cu energie electrica**

- Pe teritoriul administrativ al comunei Dorobantu se afla mai multe retele electrice din gestiunea CNTEE Transelectrica SA-Unitatea Teritoriala de Transport Constanta:
  - LEA 400(750)kV Isaccea-Stupina;
  - LEA 400kV Isaccea-Rahman;

1. În prezent, regimul juridic al capacităților energetice (LEA de 750 kV, 400 kV și stații electrice de 400/220/110 kV) este stabilit prin ***Legea nr. 123/ 2012*** - *Legea energiei electrice şi gazelor naturale*, ***art. 15***, care instituie **zonele de protecţie şi de siguranţă, astfel:**

”*(1) Pentru protecţia şi funcţionarea normală a capacităţilor energetice şi a anexelor acestora, precum şi pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului se instituie zone de protecţie şi de siguranţă.*
(2) Zonele de protecţie şi de siguranţă se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.
(3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terţilor, cuprinse în zonele de protecţie şi de siguranţă, se stabileşte drept de servitute legală.”.

2. **Pentru LEA 750 kV,** în conformitate cu precizările *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice* (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/ 2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020), **lăţimea normată a zonei de protecţie şi de siguranţă este de 81 m (40,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 750 kV)**. În cadrul aceleași *Norme ANRE, în Anexa nr.6 - punctul 2.7.* se precizează că dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condiţiile specificate în Normativ.
3. **Pentru LEA 400 kV,** în conformitate cu precizările *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice* (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/ 2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020), **lăţimea normată a zonei de protecţie şi de siguranţă este de 75 m (37,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV)**. În cadrul aceleași *Norme ANRE, în Anexa nr.6 - punctul 2.7.* se precizează că dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate, în condiţiile specificate în Normativ.
4. Desfăşurarea de activităţi, existenţa şi coexistenţa diverselor obiective, **în zona de protecţie şi de siguranţă** a instalațiilor RET (LEA 750 kV, LEA 400 kV și stații electrice de 400/220/110 kV), **fără avizul/ acordul CNTEE Transelectrica SA**, poate afecta siguranţa în funcţionare a Sistemului Energetic Naţional, prin posibila întrerupere a serviciului de transport a energiei electrice, precum şi securitatea persoanelor care desfăşoară activităţi în zonele de protecţie şi de siguranţă ale instalațiilor RET, fără a fi respectate cerinţele legale în vigoare, atât din punct de vedere tehnic, cât şi din punct de vedere al securităţii muncii (risc de incendiu, de electrocutare, etc.).
5. Este interzisă desfăşurarea de activităţi în zonele de protecţie şi siguranţă care afectează funcţionarea instalaţiilor C.N.T.E.E. „Transelectrica” S.A. Astfel conform Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012 cu completările și modificările ulterioare, cap. IV, art. 42 pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice, următoarele:

a) să efectueze construcţii de orice fel în zona de siguranţă a reţelelor electrice de transport, fără avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem şi/sau fără respectarea condiţionărilor/limitărilor prevăzute în acesta;
b) să efectueze săpături de orice fel sau să înfiinţeze plantaţii sau vegetaţie forestieră, în zona de siguranţă a reţelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport şi de sistem;
c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport şi de sistem;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;
e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;
f) să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport şi de sistem."

6. La data prezentei scrisori, condiţiile tehnice generale privind coexistenţa LEA (linie electrică aeriană) cu diverse obiective sunt stabilite de ***Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice*** (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/ 2019) - în cadrul ***Anexei nr.6 - Măsuri de siguranţă şi de protecţie, culoare de trecere şi condiţii de coexistenţă între LEA cu tensiune nominală peste 1 kV şi obiective învecinate.***
7. CNTEE Transelectrica SA **nu avizează nici o construcție / drumuri / zone de agrement / locuințe și ansambluri de locuințe existente sau proiectate în zonele de protecție și siguranță ale instalațiilor RET** (Rețea Electrică de Transport), **numai după întocmirea studiilor de coexistență și realizarea lucrărilor rezultate din studiile de coexistență**, după caz.

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

a) Statie electrica cu tensiunea de 110kV:
-cand statia este de tip exterior-20m fata de imprejmuirea statiei,pe fiecare latura a acesteia.
-cand statia este de tip interior- este delimitata de supraf.construita a statiei;
b) Pentru o statie electrica cu tensiunea cea mai inalta de 220kV, respectiv de 400kV,este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 35 m de imprejmuirea statiei,pe fiecare latura a acesteia.

- latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:
  - 24 m pentru LEA 20 kV;
  - 37 m pentru LEA 110 kV;si este simetrica fata de axul acestora.

➢ **transporturi rutiere**

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

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

ANEXA 1:

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

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

- drumuri comunale - 18 m.;

➢ **retelele de gaze naturale**

Se instituie servitute de interes public – culoar de 20 m de o parte si de alta a conductelor magistrale de transport gaze naturale conform aviz TRANSGAZ care traverseaza localitatea si conditionarea la autorizare de obtinerea avizului gestionarului.

Conform „Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale" (norme tehnice aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013)) distanta minima pe orizontala dintre axele conductelor de gaze naturale si diferitele obiective este urmatoarea:
- locuinte individuale/colective – 20m,
- constructii industriale, sociale si administrative- 20 m,
- parcari auto – 6m;
- statii electrice si posturi de transformare a energiei electrice – 20m;
- paralelism cu drumuri:
- drumuri comunale, publice – 18m;
- drumuri private – 6m;
- depozite de gunoaie – 50m.

Pentru avizului de amplasare a obiectivelor, inclusiv pentru eventualele intersectii subterane sau supraterane ale drumurilor de acces sau ale diverselor canalizatii (conducte de distributie gaze, de alimentare cu apa, cabluri electrice, telecomunicatii si conducte produse petroliere, titei) cu conductele magistrale, se va intocmi in conformitate cu Ordinul Comun M.E.C/M.T.C.T/M.A.I nr. 47/1203/509/2003, o documentatie tehnica conform normativelor specifice in vigoare.

Art. 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

Art. 13 Asigurarea echiparii edilitare

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

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

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

Art. 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarea volumetrica

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia **asigurarii compatibilitatii**

dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism,sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.Conditiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa 1 a R.G.U.

Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise

1. sunt precizate si detaliate 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 înteleg acele constructii care exista fizic la data adoptarii prezentului act si sunt evidentiate 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.

Art.15 Procentul de ocupare al terenului ,CUT

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

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

15.2. Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)

- coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafata construita desfasurarea (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; [cf. Ordonanta nr.27 din 27.08.2008.]

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

-CUT maxim =0,9 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte

Art. 16 Lucrari de utilitate publica

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

1. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.
2. Drumurile si caile de acces care sunt prevazute astfel în documentatiile de urbanism vor fi deschise circulatiei si accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publica.
3. Suprafetele de teren prevazute în documentatiile urbanistice aprobate ca facând obiectul cedarii în proprietate publica vor fi afectate folosintei publice chiar daca înca nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafete în proprietatea comunei

16.2 reglementari cu privire la proiectarea adaposturilor de aparare civila

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

Cap.III. CONDITII DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

SECTIUNEA 1.
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 17 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cumulativ, Art. 32.alin(1),lit b) si c)din Legea nr.350/2001 si NP 057/2002,Anexa 3,4(D)

1.1. durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

1.2. pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Art. 18 Amplasarea fata de drumuri publice

1. Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
2. Conform– **“**Legea nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010pentru modif.OG.43/1997, privind regimul drumurilor”:

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

ANEXA 1:

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

- autostrazi - 50 m.;

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

3. În 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 întretinere 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. În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se întelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.
5. Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.
6. Autorizarea constructiilor în zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi si realizarea de strazi noi, prevazute de Planul urbanistic general si marcate ca atare pe plansa Reglementari Urbanistice, este interzisa.
7. În 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 în Certificatul de Urbanism.
8. Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

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

1. In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort :

a) constructii si instalatii aferente cailor navigabile,de deservire si de exploatare,
b) semnale vizuale,auditive si faruri ,precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei.
c) constructii pentru obiective portuare,fronturi de acostare,platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri,constructii hidrotehnice,etc.
d) traversari sau sutraversari ale cailor navigabile si ale cursurilor de apa cu conducte de presiune (apa,gaze,abur),de linii electrice si de telecomunicatii,precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidro.si de arta.
e) adaposturi de iarna pentru nave,statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie.
f) instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura.
g) aparari de maluri de orice natura,diguri longitudinal si transversal si alte lucrari similare.

2. In sensul prezentului regulament,prin zona fluviala se intelege fasia de teren situate in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile.

La amplasarea lucrarilor in preajma apelor , se vor respecta distantele de protectie fata de malul apelor (conform legii nr 107 din 1996, Anexa 2- legea apelor)

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

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

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

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

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

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

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

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

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

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale
- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si
instalatii hidrometrice
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.
    - Canale de apa 1,00 – 1,50 m
    - Protectie fata de cursuri de apa 20,00 m
    - Diguri 10,00 m spre cursul de apa ;4,00 m spre interior

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

Art. 20 Amplasarea fata de cai ferate din administarea Companiei Cai Ferate”C.F.R”-SA

Nu este cazul

Art. 21 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

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

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

Art. 23 Amplasarea fata de aliniament

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras fata de acesta,dupa cum urmeaza:
   a) in cazul zonelor construite compact,constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
   b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
(2) In ambele situatii,autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata ,pe orizontala,din orice punct al cladirii fata de cel maai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) Fac exceptie de la prevderile alin.(2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal,aprobat conform legii.
(4) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse în regulament.
(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea fata de aliniament se face conform legii si în conditiile prezentului regulament privind derogarile. 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)
(6) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se întelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. În situatiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se considera cel rezultat în urma modificarii limitei dintre proprietatea privata si domeniul public.
(7) Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.
(8) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG si figurate pe plansa de reglementari.

Art. 24 Amplasarea în interiorul parcelei

1. Conditiilede amplasare a cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiasi parcele este precizata în cadrul reglementarilor privind zonele si subzonele functionale precum si unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.

2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele în interiorul aceleiasi parcele se stabileste pe baza de planuri urbanistice de detaliu, daca prevederile privind zona sau subzona functionala sau unitatea teritoriala de referintanu dispun altfel.
3. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare si prevederile Codului civil.
4. Se admite cuplarea pe una din limitele de proprietate,cu acordul legal al vecinului,prin notariat.Construirea pe limita de proprietate se va face doar pe o singura latura,ceea ce presupune asigurarea sigurantei constructiei de care se face alipirea si protectia la foc.
5. Accesul de interventie este de min.3,50m in cazul loturilor mai adanci de 50,0m situate la nivel cu strada sau denivelare de max.0,80m;pentru denivelari mai mari de 0,80m este suficient un acces lateral pe o latura de min.2,00m.

Sectiunea 2.
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25 Accese carosabile

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea 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.

Art. 25 Accese pietonale

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

Sectiunea 3.
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente, salubrizare

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in

proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor.

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

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

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

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

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

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

Art. 28 Realizarea de retele edilitare

1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul urbanistic general.
2. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. Retele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
4. Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, în limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilorde exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes.
5. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacitatii retelei, fiind însa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
6. **Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran**

Art. 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.
(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

Sectiunea 4.
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 30 Parcelarea

1. Conform alin. 6 al art. 6 din Legea 50/1991 republicata in 2004, modificata si completata de Legea 401/2003, pentru operatiuni notariale privind circulatia imobiliara atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii precum si construirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil, este necesara solicitarea unui Certificat de Urbanism.
2. Conform alin. 3 al art.47 din Legea 350/2001 completata si modificata prin Legea nr. 289/2006 si prin Ordonanta Guvernului nr. 27/27.08.2008 (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.628/29.08.2008, intrata in vigoare in data de 01.09.2008) elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie in cazul parcelarilor;
3. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate,in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12

loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva,care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

4. Se intelege prin parcela, suprafata de teren situata intr-o unitate administrativ-teritoriala pe un amplasament bine stabilit, avand o singura categorie de folosinta si apartinand unui proprietar sau mai multor proprietari, in indiviziune; (Legea 7/1996 si Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).
5. Reparcelarea,reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, 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 învecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împartiri a terenului în 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 reteaua de distributie a apei, la reteaua de canalizare, la reteaua de distributie a energiei electrice. **Autoritatea publica este in drept ,ca în cazul în 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. **În cadrul operatiunilor de parcelare si de reparcelare, detinatorii terenurilor care fac obiectul operatiunii vor ceda în 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 siCUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele în 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.

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

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

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la strada -min. 12m pentru cladiri izolate
b. suprafata minima a parcelei -min 200mp pentru cladiri izolate
c. suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii- 500mp

3.PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI

AGROTURISTICE- in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 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

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

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

Art. 31 Înaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

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

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor este de P,P+1,P+M
- În conditiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri.
- Este permisa realizarea de demisoluri, cu exceptia cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- În sensul prezentului regulament, întelesul termenilor subsol, demisol si mansarda este acela cuprins în glosarul anexat.
- Pentru cladirile existente la momentul aprobarii prezentului regulament care depasesc regimul de inaltime si/sau inaltimea maxima admisa prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrari care duc la cresterea regimului de inaltime sau a inaltimii existente sau propuse, este interzisa.

Art. 32 Aspectul exterior al constructiilor

- 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.
- Aspectul clădirilor se recomanda a fi subordonat cerinţelor funcţionale şi exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care sa ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori din tigla sau olane, *culori din gama rosu,maron.*

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- Pentru construcțiile noi, cu expresie arhitecturală modernă, se admite și acoperirea în terasă.
- Fatadele cladirilor vor avea culori alb,*pastelate 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 alb,verde,albastru, natur.
- 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.

Sectiunea 5.
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

Art. 33 Parcaje

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

Art. 34 Spatii verzi

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

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

<u>Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:</u>

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

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

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

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

1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.
2. În sensul prezentului regulament, întelesul termenului spatii verzi de folosinta comuna este cel cuprins în glosarul anexat.
3. Pentru realizarea spatiilor verzi publice se recomanda înscrierea acestora în cadrul Programului national de imbunatatire a calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati, program aprobat prin Legea 343/2007.

Art. 35 Împrejmuiri

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

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

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

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

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă şi tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor.

Nu se va folosi sârma ghimpată.

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

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

CAP.IV DISPOZITII FINALE

Art. 36 - Autorizarea directă

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

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

Art. 37 - Destinaţia unui teren sau a unei construcţii

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

Art. 38 - Organele administraţiei publice competente

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

Art. 39 - Litigiile

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

Art. 40 - Anexele regulamentului

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

CAP.V. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

1.1. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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

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

Czp - subzona centrala, situata in zonele de protectie arheologica

DS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.-activitati cu caracter special(unitati militare,securitatii,politiei si spatii pt.echipamentele constructiilor respective)

M- ZONA MIXTA- continand institutii,servicii si echipamente, servicii de interes General (serviciitehnice, 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, adiacente drumului principal .

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

Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica

Mzp1- subzona functiuni mixte , situata in perimetrul siturilor arheologice

L- ZONA DE LOCUINTE

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

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

L2- subzona locuintelor rurale,in zone noi de lotizare.

Lr- subzona locuintelor rurale,densitate redusa

Lzp- subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica

Lzp1- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

IS- ZONA INSTITUTII,SERVICII

ISct – subzone culte

ISpv - zona de dezvoltare ulterioară ,cu prioritate, servicii cu profil predominant turism, agrement, sport, spații verzi.

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

I – zona unitati productive industriale.

D – zona unitatilor de depozitare.

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

IDA – zona unitati industriale,depozite,agrozootehnice, piscicole

ISA - SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

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

G- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

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

GCc- subzona cimitirelor;

GCczp- subzona cimitirelor, situate in zonele de protectie arheologica

GCczp1- subzona cimitirelor, situate in perimetrul siturilor arheologice.

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

1.2. ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

TC -zona cai de comunicatie

Vex-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 comunala

PA-zona parcuri eoliene

ZP -zone de protectie sanitara

TDS –terenuri cu destinatie speciala

7. NOTA

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

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

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

CAP VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Localitatea DOROBANTU :

- UTR 1- zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala
- UTR 2- zona sud-vestica
- UTR 3- zona nord-estica
- UTR 4- zona dotari tehnico-edilitare,gospodarie comunala

Localitatea CARJELARI

- UTR 1- zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala
- UTR 2- functiuni multiple
- UTR 3- zona vestica
- UTR 4- zona agrement,agricola,dotari tehnico-edilitare

Localitatea MESTERU :

- UTR 1- localitatea, functiuni multiple
- UTR 2- zona dotari tehnico-edilitare,agricola

Localitatea FANTANA OILOR:

- UTR 1- localitatea, functiuni multiple

CAP VI. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

Zone cuprinse in extravilan

TC -zona cai de comunicatie
Vex-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 comunala
PA-zona parcuri eoliene
ZP -zone de protectie sanitara
TDS –terenuri cu destinatie speciala

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

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

- Generalitati: caracterul zonei
- Sectiunea I: utilizare functionala
  - Articolul 1- utilizari admise
  - Articolul 2- utilizati admise cu conditionari;
  - Articolul 3- utilizari interzise.
- Sectiunea II: Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor.
  - Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
  - Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament.
  - Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si poesterioare ale parcelelor.
  - Articolul 7- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.
  - Articolul 8- Circulatii si accese
  - Articolul 9- Stationarea autovehiculelor
  - Articolul 10- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
  - Articolul 11- Aspectul exterior al cladirilor;
  - Articolul 12- Conditii de echipare edilitara;
  - Articolul 13- Spatii plantate;
  - Articolul 14- Imprejmuiri.
- Sectiunea III- Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.
  - Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T)
  - Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Localitatea DOROBANTU

LOCALITATEA DOROBANTU
UTR 1

UTR.1- ZONA CONSTRUITA PROTEJATA -zpvaa1

Zona este situata in centrul de interes al localitatii, la inflexiunea drumului judetean si zona nordica,pana la limita intravilanului si este caracterizata de functiuni multiple: administratie,invatamant,servicii,comert,alimentatie publica, dar cu preponderenta ,locuire in sistem individual.

Zona se dezvolta adiacent strazii principale si contine cele mai importante functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul comunei.

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.

- În satul **Dorobanțu**: zona protejată **zpvaa1** cuprinde fronturile străzilor: Primăverii, Eternității, Sfânta Maria, Cișmele, și Morilor, fiind delimitată cadastral conform planșei 3.1din SIG si cu inventar coordonate.

Zona include centrul satului (centru comunei), parte a nucleului istoric

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C-ZONA CENTRALA

C1zp -subzona,continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate,polarizatoare ale interesului public la nivel local,aflata in **Zpvaa1**

DS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA-.activitati cu caracter special(unitati militare,securitatii,politiei si spatii pt.echipamentele constructiilor respective)

Subzona **DS 1zp** -activitati cu caracter special,situate in zona protejata cu valoare arhitecturala/ambientala

L-ZONA DE LOCUINTE

L1zp - subzona locuintelor ,aflate in **Zpvaa1**

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

- **Zpvaa1-zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala**

Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.

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

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale.
- Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.

C-ZONA CENTRALA

C1zp -continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate,polarizatoare ale interesului public la nivel local,aflata in **Zpvaa1**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- servicii, instituții, comerț, locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, circulatie

carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ şi de protectie:

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare.
- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale.
- Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc
- Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.
- anexe ale locuințelor(garaj,magazie) care nu produc poluare olfactiva și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- 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.
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- activităţi industriale şi de depozitare cu excepţia activităţilor meşteşugăreşti;
- Se interzice comasarea parcelelor;
- 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.
- anexe ce produc poluare :anexe pentru creșterea animalelor de producție.

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

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

- Se interzice comasarea parcelelor;

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 200mp pentru cladiri izolate
c. suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 mp

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- 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 .
- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente

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

- 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 incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.
- 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

- 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

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P la zona de locuire
- P+1 la zona de institutii si servicii;

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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- În cazul construcțiilor existente,extinderile lipite de acestea nu le vor domina și vor păstra caracteristicile specifice locului. Se va urmări corelarea acestora cu existentul,păstrarea proporțiilor, neexcluzând o abordare de secolul al XXI-lea, folosind materiale ecodurabile.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este decorul traforat al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente – decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare). La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim : 20 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); și POT maxim : 30 % (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC); la zona de institutii si servicii.
- POT maxim= 30% (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC);
- **ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT = 0,2 ; Nr. niv. = 1 pe zonele de locuire și CUT = 0,4 ; Nr. niv. = 2,la zona de institutii si servicii.

DS-ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- Imobilele incadrate la categoria **Zona cu destinatie speciala,**localizate in interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentatie,nu se supun reglementarilor prevazute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrala.

Zona cu destinaţie specială ,este formată din:

- sedii MAI,MAPN,SRI
- unităţi militare;
- politie locala;
- unităţi ale jandarmeriei;
- unităţi aparţinând serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unităţi de protecţie civilă şi de pază contra incendiilor;

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- activități cu caracter special: unități militare,securității,poliției și spații pt.echipamentele construcțiilor respective.

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale MAN, MI, MJ, SRI-*lucrari de constructii cu caracter special,se realizeaza conform Procedurii comune ,aprobata prin Ordinul nr.2212/21.02.2018.*
- Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinatatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. şi S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 şi Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995.
- **se vor respecta toate condiționările impuse zonelor cu valoare ambientală și arhitecturală**.(idem **C1zp**)

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- Orice constructie care nu se incadreaza in prevederile art.1
- Se interzice comasarea parcelelor;

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

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

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform normelor specifice in vigoare

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

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Conform normelor specifice in vigoare

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Conform normelor specifice in vigoare

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform reglementării specifice dar nu mai mult de 2,0.

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1zp - subzona locuintelor ,aflate in **Zpvaa1**

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1zp

- **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.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1zp;

- **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

- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1zp,

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- 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 vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Se interzice comasarea parcelelor

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

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

L1zp - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele

-suprafata=200mp

-deschidere la strada=12m

c.suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp

(2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

(3)- Se interzice comasarea parcelelor

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

L1zp, <u>Retrageri fata de limitele laterale</u>

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

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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)În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea 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 în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2)Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în 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

L1zp, Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1zp

- 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.
- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente – decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare).
- La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1zp

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

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

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1zp

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1zp

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, - POTmax= 20%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 -CUT= 0,2

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de

diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.**B**

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

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

-**subzona Vp** reprezinta plantatii de scuaruri, parcuri,amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

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

<u>Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:</u>

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

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

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

<u>SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA</u>

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 intretinerelegate 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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

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 depasesca 15% din suprafata totala a zonei verzi in care sunt amplasate.

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- 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.
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vp

- Conform documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament, cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioareale parcelei cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vp,Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de

coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vp

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

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vp

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

Vpp

- Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp

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

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

Vp

- se va urmari adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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;

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp

- 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.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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 imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;

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.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor

de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde : Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

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

(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 în 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) În 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 în Certificatul de Urbanism.

(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine

avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

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

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

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

Ccr

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE

A TERENULUI

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

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA DOROBANTU
U.T.R.2.

UTR.2.-ZONA VESTICA

Teritoriul este situat in extremitatea vestica a localitatii,cu functiune exclusiv rezidentiala.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

IS- ZONA INSTITUTI,SERVICII

Subzone functionale:

lSct-subzona institutii de cult-biserica

L- ZONA DE LOCUINTE

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

Lr- subzona locuintelor rurale,cu densitate redusa

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

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

GCc- subzona cimitirelor;

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp – plantatii de protectie, plantatii de aliniament

IS- ZONA INSTITUTII,SERVICII

Subzone functionale:

lSct-subzona institutii de cult-biserica

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **lSct:**

sunt admise urmatoarele utilizari:

a)Constructii destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiţă, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioara a imobilului,inclusiv instalatii si aductiuni de retele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

lSct:

- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi
- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice
- lacasurile de cult noi se recomanda a fi amplasate in zonele centrelor de cartier sau in vecinatatea altor servicii publice sau de interes public dispersate in teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

lSct

- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

lSct:

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

lSct,

- Retragerea constructiilor fata de aliniament este intre 5 si 15m.
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public,se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.5,0m de aliniament.

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

lSct,

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

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

lSct:

- Distanta minima dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

lSct,

- Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
- 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

lSct,

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta

numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.
(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.
(6)pentru utilizarea domeniului public 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

ISct

- inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste prin PUD, tinand seama de relatia cu vecinatatea; se recomandă ca înălțimea la streașină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maxima admisibila la streașină 10,00 metri;
- inaltimea cladirilor nu va depasi distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ISct

- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%
- Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi

transparente si dublate cu gard viu.

- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

lSct: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

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

lSct: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=1,20

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1 - subzona locuintelor P,P+1 ,P+1+M, niveluri;

Lr- subzona locuintelor rurale,cu densitate redusa.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1, Lr.

- **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).

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1, Lr.

- **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
- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

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

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

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

- (1)- dimensiuni minime pentru parcele
  - -suprafata=200mp
  - -deschidere la strada=12m
  - c.suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp
- (2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- (3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

L1, Lr

<u>Retrageri fata de limitele laterale</u>

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

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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

- 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.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.4 laRegulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR L1, Lr

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,P+1,P+M
- 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR L1, Lr

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1, Lr

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, Lr

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1, Lr

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, **Lr** - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1, Lr -CUT= 0,6

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice de capacitate mica,izolate,**existente** in cadrul zonei de locuinte.

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3
- 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)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000** mp. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

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

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I.D.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;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie
- tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea constructiilor se impune sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

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

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

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;cimitir existent si extindere.

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)**
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;
- 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 -cimitirele existente, vor asigura 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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- 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 clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m in interiorul cimitirului.

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

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;
- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa**15%** din suprafata totala a cimitirului ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GCc

- se va tine seama de caracterul functiunii;
- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

GCc

- se vor asigura puncte de apa din reteaua 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 evacurea rapida la reteaua publica 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.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim10,00 metri la cimitirele noi;

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

- 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 constructilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Mȩ-subzona Vpp,reprezinta in general:

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

Iar,in UTR.reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;

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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de

alimentatie publica specifice programului de parc.

- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de

infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea

realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.

- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp-este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde : Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

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

(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 în 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) În 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 în Certificatul de Urbanism.
(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Ccr

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

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

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu,

necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

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

Ccr

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

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

repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA DOROBANTU
UTR.3.

UTR.3.-ZONA DE NORD- EST

Teritoriul este situat in zona de nord-est,functiunea predominanta- locuirea .

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.

M1 – subzona functiuni mixte - servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

IS- ZONA INSTITUTI,SERVICII

Subzone functionale:

ISî-invatamant

L- ZONA DE LOCUINTE

L1 - subzona locuintelor de tip rural :

L2 - subzona locuintelor de tip rural ,in zonele noi de lotizare.

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

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament

M- ZONA MIXTĂ

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

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

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire ,agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni,amplasate de regula pe arterele tramei stradale majore,in zona centrala a comunei

Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica

Mzp1- subzona functiuni mixte , situata in perimetrul siturilor arheologice

GENERALITĂȚI:CARACTERUL ZONEI

Formată, că fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

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

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funtionale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funciunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.
- nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci,cluburi la mai puțîn de 100 m de școli,biserici,dispensare medicale,unități de asistență socială,tabere copii,etc.
- idem pentru aceleasi categorii de funcțiuni,la mai puțin de 50m de primarii,unități ale administrației,finanțe,cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.

- anexe ale locuințelor(garaj,magazie) care nu produc poluare olfactiva și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE
M

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

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

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
M1

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR

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

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafață minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE **a. deschidere la stradă -min. 20 m**
b. suprafață minimă a parcelei -min 1000 mp

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
M1,

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;

- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

M1,

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

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

M1, -clădirile vor respectă între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțîn de **4,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigura lumînarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(1) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulație carosabilă se asigura direct din această .

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

o în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

o Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.În conformitate cu HGR.525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții,cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1,

- Fiecare 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.
- 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- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
M1,

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1,

Aspectul exterior al 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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

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

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

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

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

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă,învelitoarea va fi din țiglă

ceramică sau din olană, stuf sau paie, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1,

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

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚi MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1, - POT maxim =30%

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

M1 : CUT maxim= **0,9** ADC/mp.teren

IS- ZONA INSTITUTII, SERVICII

Subzone functionale:

ISî-subzona institutii,invatamant

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **ISî**

- constructii noi,extinderi,reparatii,consolidari,modernizari.
- crese;
- gradinite cu program redus, normal si prelungit;
- scoli;
- afterschool
- licee
- scoli postliceale
- scoli profesionale
- institutii de invatamant superior
- camine si cantine pentru elevi si studenti
- spatii verzi amenajate
- parcaje

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

ISî

- puncte comerciale alimentare care nu comercializeaza bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor
- puncte comerciale -librarie, papetarie etc.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

ISî

- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

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

ISî

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

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

- suprafata de teren necesara se calculeaza astfel incat sa se asigure, pentru invatamantul prescolar 22 mp/copil iar pentru invatamantul scolar 20 mp/elev

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISî

- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public,se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.6,0m de aliniament.

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

ISî

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

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

ISî

- 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;
- In cazul amplasarii pe aceeasi parcela a unor spatii de invatamant prescolar si scolar organizarea incintei va trebui sa asigure separarea functionala pentru protectia prescolarilor .

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

ISî

(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

ISî

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

(6)pentru utilizarea domeniului public 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

ISî

1.Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P ;P+1 ;P+M ;

2.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.

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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

ISî

(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%

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim =40%

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

-CUT maxim =0,8 ADC/mp.teren

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1 - subzona locuintelor P,P+1 ,P+1+M, niveluri;

L2 - subzona locuintelor de tip rural ,in zonele noi de lotizare.

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).

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
- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE
L1, L2 ,

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

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.suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500m
(2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare
L2- suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -500m

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

L1,L2

<u>Retrageri fata de limitele laterale</u>

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

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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

- 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.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.4 laRegulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- 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+M

- 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1, L2

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1, L2

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, L2

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1,L2

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,**L2** - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1,L2 -CUT= 0,6

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice de capacitate mica,izolate,**existente** in cadrul zonei de locuinte.

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3
- 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)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000** mp. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

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

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I.D.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;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie
- tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea constructiilor se impune sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare

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

- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

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

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- -reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- -plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- -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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

ARTICOLUL10-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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite
- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

LOCALITATEA DOROBANTU
UTR.4

UTR.4-ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE,GOSPODARIE COMUNALA

Teritoriul cuprinde amplasamentele izolate raspandite pe teritoriul comunal, care sustin constructii cu functiuni tehnico-edilitare :foraje apa, rezervor apa,statii pompare, statie epurare ,unitati agricole si gospodarie comunala.

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

Trup T5-rezervor apa
Trup T6-put forat Dorobantu
Trup T7-put forat Dorobantu
Trup T8-put forat Carjelari
Trup T9-put forat Mesteru
Trup T10-SRP6
Trup T11-Cimitir turcesc
Trup T12-Antena Digi
Trup T13-Antena Vodafone
Trup T22-propunere Statie epurare
Trup T23-propunere Platforma gunoi grajd

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

TE- ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor :rezervor apa,foraje apa, statie epurare,etc.

Trup T5-rezervor apa
Trup T6-put forat Dorobantu
Trup T7-put forat Dorobantu
Trup T8-put forat Carjelari
Trup T9-put forat Mesteru
Trup T10-SRP6
Trup T12-Antena Digi
Trup T13-Antena Vodafone
Trup T22-propunere Statie epurare
Subzone :**TE**-zona constructiilor tehnico-edilitare

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

Trup T11-Cimitir turcesc
Trup T23-propunere Platforma gunoi grajd
GC- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala; puncte colectare deseuri.
Subzona:**GCczp1-** subzona cimitirelor,situate in perimetrul siturilor arheologice.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

subzona **:Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reuneste toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Subzone :**TE** - zona constructiilor tehnico-edilitare

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 amenajaea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;
- In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort conf.art.16,capII.
- Constructiile se vor amplasa la min.20m de malul apei.
- Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

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

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA 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 stiudiu 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 specific

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.

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 :

GC- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie Comunala-platforma gunoi de grajd

GCczp1- subzona cimitirelor,situate in perimetrul siturilor arheologice

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

GC- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala :
- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- incinte tehnice
- rampă colectare deșeuri vegetale;
- rampă colectare dejecții animaliere;
- stație de compost;
- Imprejmuiri de protectie;

GCc

- cimitire si cladiri anexa
- cimitire;
- capela mortuara;
- circulatii carosabile
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

Subzona:**GCczp1**

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

d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

GC

- Echipamentele tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare
- Parcări amenajate, platforme colectare.
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

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)**
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;
- 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.

Subzona:**GCczp1**

Condiţionări la autorizare

f) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică); cercetare arheologică preventivă, prealabilă

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

GC

- Orice funcțiuni care nu se încadrează la art. 1. și art. 2

GCc

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

Subzona**:GCczp1**

a) arături mai adânci de 30 cm;

b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Interdicţie temporară de construire

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

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

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

- **GC-** 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.

GCczp1 -cimitirele existente, vor asigura 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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GC -conform normelor specifice.

GCczp1

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC

- 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.

GCczp1

- 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 clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m in interiorul cimitirului.

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

GC

- 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 pemanente.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

GCczp1

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

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

GCczp1

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;
- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa**15%** din

suprafata totala a cimitirului ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spaţiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi vizitatorilor.

GCczp1

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GC

- 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.

GCczp1

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GC

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
- nu se realizeaza cladiri.

GCczp1

- se va tine seama de caracterul functiunii;
- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

GC

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

GCczp1

- se vor asigura puncte de apa din reteaua 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 evacurea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

GC

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de1,20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

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.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

GC

- 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 find plantati arbori si arbusti ;

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)

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

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

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)

GC- CUT maxim = **1.8** mp ADC/mp. Teren

GCczp1 CUT maxim = **0.15** mp ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului. In acest caz aria construita desfasurata include aria constructilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- -reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- -plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- -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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice*"
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice

specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Localitatea CARJELARI

LOCALITATEA CARJELARI
UTR.1

UTR.1-ZONA CONSTRUITA PROTEJATA-zpvaa2

Zona protejată **zpvaa2** cuprinde fronturile străzii Teilor, la est de strada

Progresului și până la limita intravilanului, fiind delimitată cadastral si este caracterizata de functiuni multiple: invatamant,culte,servicii,comert,alimentatie publica,dar cu preponderenta ,locuire in sistem individual.

UTR1 cuprinde exclusiv, zona ce păstrează caracteristici ale organizării spaţiale ale satului din prima jumatate a sec.XX,cu moduri de organizare a gospodăriei şi de construcţie a casei şi anexelor, ce prezintă valoare ambientală și specific local.

Acestă zonă a fost definită pe limite cadastrale și se consideră necesitatea instituirii unui nivel minim de protecție, prin RLU, pentru păstrarea caracterului acesteia.

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

- **zpvaa2-zona construita protejata cu valoare arhitecturala/ambientala**

ZONA CENTRALA

C1zp -continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate,polarizatoare ale interesului public la nivel local,aflata in **Zpvaa2,**zona cu valoare ambientala,arhitecturala

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.

M1zp - subzona functiuni mixte – in zona cu valoare ambientala,arhitecturala

Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica

Mzp1- subzona functiuni mixte , situata inperimetrul siturilor arheologice.

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

ZONA CENTRALA

C1zp -continand functiuni si echipamente cu caracter de centralitate si reprezentativitate,polarizatoare ale interesului public la nivel local,aflata in **Zpvaa2**

Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.

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

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- servicii, instituţii, comerţ, locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, circulatie carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ şi de protectie:

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Introducerea unor funcţiuni noi se va face restrictiv, cu precădere, prin re-funcţionalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare.
- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale.
- Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc
- Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.
- anexe ale locuințelor(garaj,magazie) care nu produc poluare olfactiva și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- 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.
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- servicii, instituții, comerț - unități mari, activităţi industriale şi de depozitare cu excepţia activităţilor meşteşugăreşti;
- Se interzice comasarea parcelelor;
- 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.
- anexe ce produc poluare :anexe pentru creșterea animalelor de producție.

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

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

- Se interzice comasarea parcelelor;

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 200mp pentru cladiri izolate
c. suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- 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 .
- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente

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

- 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 incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.
- 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

- 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

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P

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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este decorul traforat al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente – decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare). La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţii zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile, atât la stradă cât şi între loturi, se vor face din lemn cu soclu de piatră de calcar sau din stuf; sunt interzise împrejmuiri sau porţi din tablă, beton, plastic.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim= 20% (cu referire la întreaga parcelă, nu numai la categoria de CC);
- **ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
- CUT maxim= 0,2 ADC/mp.teren

M- ZONA MIXTĂ

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

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

M1zp- subzona funcțiuni mixte- in zona cu valoare ambientala,arhitecturala
Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica
Mzp1- subzona functiuni mixte, situata in perimetrul siturilor arheologice

GENERALITĂȚI:CARACTERUL ZONEI

Formată, ca fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

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

M1zp

- Se vor încuraja reparațiile clădirilor existente cu metode și materiale tradiționale. Se vor interzice rezolvările provizorii pentru anexe gospodărește sau alte activități, care utilizează materiale neconforme locului : închideri din tablă, învelitori din azbociment, etc.
- Funcţiuni admise : locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, comerț - unități mici, ateliere meșteșugărești, circulație carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ şi de protecție;

Mzp

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

Mzp1

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

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1zp

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

Mzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicită descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifică / completă proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Mzp1

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

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M1zp

- servicii, instituții, comerț - unități mari, activităţi industriale şi de depozitare cu excepţia activităţilor meşteşugăreşti;

Mzp

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

Mzp1

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

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

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

Mzp,Mzp1

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR
a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafață minimă a parcelei - 700 mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafață minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE a. deschidere la stradă -min. 20 m

b. suprafață minimă a parcelei -min 1000 mp
-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-clădiri izolate pe parcelă.

M1zp

- Se interzice comasarea parcelelor

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1,

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

M1zp,Mzp,Mzp1,

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

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

M1zp,Mzp,Mzp1,

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

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(1) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulație carosabilă se asigura direct din această .
(2) Parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1zp,Mzp,Mzp1,

- 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.
- 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- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1zp-inaltimea maxima.P

Mzp,Mzp1,

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1zp,

- Acoperişurile : în două ape sau patru ape;
- Invelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic; se interzice utilizarea ţiglelor de tablă, azbocimentului, tablei zincate.
- Tâmplăria existentă, din lemn, cu ornamentele tradiționale satului, se va restaura și păstra la toate casele din zona protejată. Pentru rezolvarea protecției termice, se poate realiza o dublare la interior, a cercevelelor, care să primească geam termoizolant.
- Unul din elementele valoroase și specifice ale arhitecturii locale este **decorul traforat** al caselor. Se recomandă păstrarea tuturor traforurilor existente și restaurarea lor prin: completarea părților rupte, știrbite, cu atac bilologic activ sau alte forme de degradare. Se va face întreținere periodică a părților lemnoase aparente
- decor traforat la streșini, stâlpii cerdacului, parmalâc – prin tratare cu soluții de biocidare și de protecție împotriva apei (impermeabilizare). La clădirile noi sau care vor suferi reparații capitale, se propune replicarea elementelor de decor tradiționale sau chiar crearea de motive decorative noi, inspirate din cele tradiționale, realizate de către meșteri specializați.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereţi zugrăviţi cu var alb, tâmplăria și lemnăria prispei cu nuanţe de albastru;

Mzp,Mzp1,

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

M1zp,Mzp,Mzp1

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚi MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1zp, - POT maxim =20%

Mzp,Mzp1- POT maxim =20%

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

M1 -CUT maxim= **0,2** ADC/mp.teren

Mzp,Mzp1-CUT maxim=0,2

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

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

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

g) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
h) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
i) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
j) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
k) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
l) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

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

-subzona Vp reprezinta plantatii de scuaruri, amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

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

<u>Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:</u>

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

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.
- Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »

<u>SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA</u>

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 intretinerelegate 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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

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.

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- 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.
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vp

- Conform documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament, cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioareale parcelei cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vp

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vp

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

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vp

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

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp

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

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

Vp

- se va urmari adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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;

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp

- 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.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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 imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;

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.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

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

Vpp

este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde :

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

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

- 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.
- Autorizarea constructiilor în 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.**
- În 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 în Certificatul de Urbanism.
- Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Ccr

- Nu exista cerinte speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

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

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

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

Ccr

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri,.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei

- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA CARJELARI
UTR.2

UTR.2-TRUP PRINCIPAL, FUNCTIUNI MULTIPLE

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.

M1 – subzona functiuni mixte - servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, adiacente drumului principal.

Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica

L- ZONA DE LOCUINTE

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

Lzp- subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica

Lzp1- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

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

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

GCc- subzona cimitirelor;

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

M- ZONA MIXTĂ

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

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

M1- subzona funcțiuni mixte- servicii, comerț, locuire ,agroturism, producție, depozitare de mici dimensiuni,amplasate de regula pe arterele tramei stradale majore,in zona centrala a comunei

Mzp- subzona functiuni mixte , situata in zonele de protectie arheologica

GENERALITĂȚI:CARACTERUL ZONEI

Formată, că fond, construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1**

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

Mzp

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

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

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

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funtionale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funciunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente, reparații capitale, consolidări, cu condiția respectării prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor și standardelor pentru siguranță în exploatare.

- nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci,cluburi la mai puțîn de 100 m de școli,biserici,dispensare medicale,unități de asistență socială,tabere copii,etc.
- idem pentru aceleasi categorii de funcțiuni,la mai puțin de 50m de primarii,unități ale administrației,finanțe,cimitire.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC.
- anexe ale locuințelor(garaj,magazie) care nu produc poluare olfactiva și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

Mzp

a) aviz DJC Tulcea;

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

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

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicită descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

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

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

M

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

Mzp

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

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

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
M1
1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR PUBLICE ȘI ÎNTREPRINDERILOR
a. deschidere la stradă - min. 20m
b. suprafață minimă a parcelei - 700 mp
2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
a. deschidere la stradă -min. 12m pentru izolate
b. suprafață minimă a parcelei - min 200mp pentru clădiri izolate
c suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE ȘI AGROTURISTICE a. deschidere la stradă -min. 20 m
b. suprafață minimă a parcelei -min 1000 mp
-Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu-clădiri izolate pe parcelă.
Se interzice amplasarea de locuințe înșiruite,care nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
M1,

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
- in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚă DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
M1,

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

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

M1, -clădirile vor respectă între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțîn de **4,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigura lumînarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumina naturală;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1,

(1) Accesul auto în incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulație carosabilă se asigura direct din această .

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

o în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

o Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.În conformitate cu HGR.525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții,cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1,

- Fiecare 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.
- 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- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1,

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1,

Aspectul exterior al 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.

- **Peretii**

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

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) ,pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând

cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

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

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

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

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

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

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

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

o **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de

specificul localității)În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12-CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13- SPAȚII PLANTATE

M1,

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

ARTICOLUL 14-ÎMPREJMUIRI

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

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1, - POT maxim =30%

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

M1 : CUT maxim= **0,6**ADC/mp.teren

L- ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

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

Lzp- subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica

Lzp1- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

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 funcţiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Lzp1

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

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

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
- pe terenurile cu folosinta “arabil” se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lzp

a) aviz DJC Tulcea;

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

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

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

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

Lzp1

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

Lzp

- toate funcţiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Lzp1

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

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

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

L1,Lzp,Lzp1

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele
-suprafata=200mp
-deschidere la strada=12m
-suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp
(2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1,Lzp,Lzp1

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara

frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

L1,Lzp,Lzp1

Retrageri fata de limitele laterale

- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului 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

L1,Lzp,Lzp1

- 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,Lzp,Lzp1

(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)În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea 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,Lzp,Lzp1

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

(2)Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor

din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în 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,Lzp,Lzp1

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,P+1,P+M
- 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR L1,Lzp,Lzp1

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1,Lzp,Lzp1

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1,Lzp,Lzp1

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1,Lzp,Lzp1

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,Lzp,Lzp1- POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1,Lzp,Lzp1 -CUT= 0,6

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

SAU AGRICOLE,

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice de capacitate mica,izolate,**existente** in cadrul zonei de locuinte.

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3
- 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)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000** mp. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

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

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in

timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

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

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

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

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;cimitir existent si extindere.

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)**
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;
- 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 -cimitirele existente, vor asigura 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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCc

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc

- 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 clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m in interiorul cimitirului.

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

GCc

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

GCc

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;
- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa**15%** din suprafata totala a cimitirului ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCc

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GCc

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GCc

- se va tine seama de caracterul functiunii;
- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

GCc

- se vor asigura puncte de apa din reteaua 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 evacurea rapida la reteaua publica 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.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim10,00 metri la cimitirele noi;

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

- 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 constructilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

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

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

m) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
n) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
o) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
p) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
q) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
r) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

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

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

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

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

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.

- reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.
- Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »

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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor

de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde :

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

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

- 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.
- Autorizarea constructiilor în 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.**
- În 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 în Certificatul de Urbanism.
- Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Ccr

- Nu exista cerinte speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

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

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

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

Ccr

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri,.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei

- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii .

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA CARJELARI
UTR.3

UTR.3-ZONA VESTICA

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

L- ZONA DE LOCUINTE

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

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

TE- ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE

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.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Ccr- subzona cai de comunicatii rutiere

- La nivelul satului Cirjelari,s-au identificat case si gospodarii,ce nu sunt grupate intr-o zona,ce poate fi considerata,zona protejata, acestea având arhitectură tradițională sau valoare arhitecturală și ambientală, vor fi propuse pentru protejare ca monumente de importanță locală, prin asumare de către Consiliul local a protejării lor.

- Aceste cladiri,au fost identificate prin coordonate Stereo 70 si sunt nominalizate in tabelul urmator.

LISTA CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALA/AMBIENTALĂ

- **Sat Cirjelari**

1. Casă cu valoare arhitecturala

- Pentru parcelele ce conțin **case cu valoare arhitecturală tradițională**, identificate în planșa Reglementari, se conditioneaza păstrarea, restaurarea și conservarea caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.
- Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.C. Tulcea, în baza unui releveu și a unui proiect de specialitate.
- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obţinerea avizului DJC Tulcea.
- Se interzice demolarea vreunei constructii de pe parcela, fara releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJC Tulcea.

b. Reguli generale

- **Se va avea în vedere reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.**
- **Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.**

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

➢ *Se impune ,in cazul acestor cladiri, integrarea prevederilor cuprinse in "GHID DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALA SI MUNTII MACIN"-2016*

b. Reguli cu privire la elementele constructive

Forma şi volumetria

În cazul construcțiilor existente,extinderile lipite de acestea nu le vor domina și vor păstra caracteristicile specifice locului. Se va urmări corelarea acestora cu

existentul,păstrarea proporțiilor, neexcluzând o abordare de secolul al XXI-lea, folosind materiale ecodurabile.

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

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

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

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

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

Acoperișul

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

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

Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn şi/sau metal pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu.

Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privinţa calităţii de ansamblu a obiectului şi a utilizării optime a acestuia.

Intervenţiile vor respecta scara şi conformarea acoperişului.

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

Invelitoarea

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

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

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

Se vor folosi, pe cât posibil, materiale naturale şi soluţii de alcătuire care să permită schimbul de vapori dintre interior și exterior, prinaceasta asigurându-se realizarea unui climat interior optim tilizării/ locuirii (se va avea o grijă sporită la

detaliile constructive din jurul coşurilor de fum, lucarnelor, intersecţiei cu foişoarele,etc.).

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

Se recomandă refolosirea țiglei vechi, dacă se prezintă în stare bună, chiar dacă necesită ceva mai mult timp și grijă desfacerea, verificarea,sortarea și curățarea fiecărei piese.

Peretii

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

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

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

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

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

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

Tamplarie

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

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

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

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

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

Culorile

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

Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

Fatade

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

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

faţadă

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

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

materialele pentru finisaje

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

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

Culorile

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

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1 - subzona locuintelor P,P+1 ,P+M, niveluri;

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).

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
- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1,

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

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.suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp

(2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

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

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

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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)În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea 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 în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

(2)Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în 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+M

- Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inaltimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferenta de inaltime sa depasesca 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

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1

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

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1 -CUT= 0,6

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice .

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3

- 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)

I.D.A 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. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

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

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I.D.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;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie
- tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea constructiilor se impune sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reuneste toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Subzone :**TE** - zona constructiilor tehnico-edilitare

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 amenajaea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;
- In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort conf.art.16,capII.
- Constructiile se vor amplasa la min.20m de malul apei.
- Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

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

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA 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 stiudiu 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 specific

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

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- 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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice*"
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

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

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.

- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de

coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

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

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde :

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

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

(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 în 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) În 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 în Certificatul de Urbanism.

(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

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

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

Ccr

- Nu exista cerinte speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

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

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

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

Ccr

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje,

circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA CARJELARI
UTR.4

UTR.4-ZONA AGREMENT SI FUNCTIUNI AGRICOLE,EDILITARE

Teritoriul cuprinde amplasamentele izolate raspandite pe teritoriul comunal, care sustin constructii cu functiuni tehnico-edilitare :foraje apa, rezervor apa,statii pompare, statie epurare ,unitati agricole si zone propuse cu functiuni de sport,agrement.

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

Trup T14-SC Agrozootehnica
Trup T15-Rezervor apa
Trup T16-Ferma
Trup T17-Zona agrement

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Trup T17-Zona agrement

Subzone funcționale:

ISpv - zona de dezvoltare ulterioară, cu prioritate servicii cu profil turism, agrement, sport, spații verzi.

ISA -ZONA INSTITUTII, SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

Trup T16-Ferma

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

SAU AGRICOLE,

Trup T14-SC Agrozootehnica

TE- ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor :rezervor apa,foraje apa, statie epurare,etc.

Trup T15-Rezervor apa

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

-subzona **Vp** reprezinta plantatii de scuaruri, amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

IS- ZONA INSTITUȚII, SERVICII

Subzone funcționale:

ISpv - zona de dezvoltare ulterioară, cu prioritate servicii cu profil agrement, sport, spații verzi,festivitati comunale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ISpv

- construcții demontabile pentru expoziții, activități culturale;
- zone agrement, festivitati.
- piețe publice, comerciale, târguri, ocazionale;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

ISpv

- orice intervenție necesită masuri de protectie a mediului.
- ca aspect exterior, amenajarile provizorii, dimensiuni sau aspect, sa nu afecteze situl peisagistic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ISpv

a) sunt interzise amenajari sau constructii,cu caracter permanent.
b) funcțiuni perturbatoare, producătoare de zgomot, alte noxe.
c) se interzice taierea arborilor fară autorizaţia autorităţii locale abilitate;

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

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

ISpv-nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISpv- nu este cazul

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

ISpv- nu este cazul

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

ISpv- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ISpv- Accesul la drumul public trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În conformitate cu HGR. 525/96, se poate autoriza executarea construcțiilor fără asigurarea acestei condiții, cu avizul unității de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISpv- parcarea autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate,in afara zonei protejate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ispv-nu este cazul

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISpv-nu este cazul

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ISpv- -nu este cazul

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ISpv- nu se accepta lucrari de plantare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ISpv- nu este cazul

SECȚIUNEA III- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

ISpv- nu este cazul

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

ISpv- nu este cazul

ISA -ZONA INSTITUTII, SERVICII, TURISM, CULTURI AGRICOLE

Subzona ISA-cuprinde terenuri cu functiuni agricole sau fara utilizare,rezervate prin pug,pentru extinderea functiunilor agricole(culturi,depozitare)comert, pensiuni, restaurante,case de vacanta,locuinte,recreere,exceptand activitatile zootehnice,de mare capacitate.

Subzone :**ISA** - servicii,turism,culturi agricole (exclus zootehnie)

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **ISA** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte,case de vacanta
- pensiuni, complexe turistice,campinguri
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere
- parcaje,spatii verzi,parcuri
- depozitare produse agricole
- culturi agricole,zootehnice de capacitate mica

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

ISA

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

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

ISA

- activitati zootehnice,de mare capacitate,sau care produc noxe si poluare de orice tip.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curti Constructii - min 200mp pentru cladiri izolate

c.suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp

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

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 mp

4. ADANCIMEA PARCELEI trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISA,

- Conform– "Legea nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010 pentru modif.OG.43/1997, privind regimul drumurilor":Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de min.12 m pentru drumurile judeţene şi de min. 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- 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.

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

ISA

- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.
- 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 **5,0** metri;
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

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

ISA,

- 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 incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

ISA

- 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

ISA

- 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

ISA

Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

P ;P+1 ;P+M ;

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

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ISA

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

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

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

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ISA

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

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

ISA

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%
- Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de

minimum 25%.

- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- 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 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** =30%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUTmaxim=0,6**

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice .

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia

respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014

- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3
- 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)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000** mp. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

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

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I.D.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;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie
- tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- acoperirea constructiilor se impune sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

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

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

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reuneste toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Subzone :**TE** - zona constructiilor tehnico-edilitare

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;
- In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort conf.art.16,capII.
- Constructiile se vor amplasa la min.20m de malul apei.
- Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

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

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA 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 stiudiu 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 specific

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

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

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

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

- protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;

- extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

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

-**subzona Vp** reprezinta plantatii de scuaruri, amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

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

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

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 intretinerelegate direct de activitatea sportiva.

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.

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- 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.
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

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

Vp

- Conform documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament, cu cel putin 5m.

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

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioareale parcelei cu cel putin 5m.

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

Vp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vp

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vp

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vp

- se va urmari adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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

- 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.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Vp,

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.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 imprejmuiri 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)

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Localitatea MESTERU

LOCALITATEA MESTERU
UTR 1

UTR.1-LOCALITATEA-FUNCTIUNI MULTIPLE

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

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

IS- ZONA INSTITUTI,SERVICII

Subzone functionale:

lSct-subzona institutii de cult-biserica

L- ZONA DE LOCUINTE

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

Lr - subzona locuintelor rurale,cu densitate redusa

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

GCc- subzona cimitirelor;

V- ZONA SPATIILOR VERZI

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

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Ccr- subzona cai de comunicatii rutiere

- **La nivelul satului Mesteru,s-au identificat case si gospodarii,ce nu sunt grupate intr-o zona,ce poate fi considerata,zona protejata**, acestea având arhitectură tradițională sau valoare arhitecturală și ambientală, vor fi propuse pentru protejare ca monumente de importanță locală, prin asumare de către Consiliul local a protejării lor.
- Aceste cladiri,au fost identificate prin coordonate Stereo 70 si sunt nominalizate in tabelul urmator.

LISTA CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALA/AMBIENTALĂ

- **Sat Mesteru**

1. Biserica Sf.Ilie
2. Casă cu valoare arhitecturala
3. Casă cu valoare arhitecturala
4. Casă cu valoare arhitecturala
5. Casă cu valoare arhitecturala

- Pentru parcelele ce conțin **case cu valoare arhitecturală tradițională**, identificate în planșa Reglementari, se conditioneaza păstrarea, restaurarea și conservarea caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.
- Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.C. Tulcea, în baza unui releveu și a unui proiect de specialitate.
- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obţinerea avizului DJC Tulcea.
- Se interzice demolarea vreunei constructii de pe parcela, fara releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJC Tulcea.

c. Reguli generale

- **Se va avea în vedere reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.**
- **Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.**

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

➢ *Se impune ,in cazul acestor cladiri, integrarea prevederilor cuprinse in "GHID DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALA SI MUNTII MACIN"-2016*

b. Reguli cu privire la elementele constructive

Forma şi volumetria

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

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

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

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

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

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

Acoperișul

În cazul intervenţiilor asupra construcţiilor existente, acolo unde şarpanta se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive

valoroase şi, pe cât posibil, repararea şi conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiţionale locale.

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

Se pot folosi rigidizări suplimentare din lemn şi/sau metal pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere importantă în ansamblu.

Intervenţiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica şansa unei intervenţii viitoare, cu materiale şi tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privinţa calităţii de ansamblu a obiectului şi a utilizării optime a acestuia.

Intervenţiile vor respecta scara şi conformarea acoperişului.

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

Invelitoarea

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

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

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

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

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

Se recomandă refolosirea țiglei vechi, dacă se prezintă în stare bună, chiar dacă necesită ceva mai mult timp și grijă desfacerea, verificarea,sortarea și curățarea fiecărei piese.

Peretii

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

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

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

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

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

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

Tamplarie

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

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

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

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

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

Culorile

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

Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

Fatade

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

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

faţadă

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

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

materialele pentru finisaje

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

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

Culorile

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

C-ZONA CENTRALA

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

C

- servicii, instituții, comerț, locuire şi funcţiuni complementare, agroturism, circulatie carosabilă şi pietonală, reţele edilitare, spaţii plantate cu rol decorativ şi de protectie:

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C

- Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.
- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea),locuințe colective ,locuințe individuale:
- anexe ale locuințelor(garaj,magazie) care nu produc poluare olfactiva și ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Hală agroalimentară,piețe volante ,târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, atractivă din punct de vedere turistic, cu spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.
- anexele gospodaresti vor fi prezente dincolo de frontul de construibilitate,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

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 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.
- anexe ce produc poluare :anexe pentru creșterea animalelor de producție.

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

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

C

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

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

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la strada -min. 12m pentru izolate
b. suprafata minima a parcelei -min 200mp pentru cladiri izolate
c. suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii -min.500mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE

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

C,

- Retragerea minima admisibila este de 2,5 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de **6,0** metri;
  - in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

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

C, cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

- 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 .

- 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;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- pe parcele C,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

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

C,

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

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

C,

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

ARTICOLUL 9 -STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,

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

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

C

1. Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

P ;P+1 ;P+M ;

2. 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.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

C

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.

- **Peretii**

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

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

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

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

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

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

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

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

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

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă,învelitoarea va fi din ţiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele

respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

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

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

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

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

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

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

- **Materialele pentru finisaje**

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

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

- **Culorile**

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

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%
- Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone.

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

C

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depași înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cat posibil,materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

C

- in cazul gradinitelor si scolilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranta;
- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu.
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

C

- POT maxim= 50% pentru dotari publice amplasate in centrul localitatii
- POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) C

- CUT maxim= 1,0 ADC/mp.teren- Pentru dotari publice amplasate in centrul localitatii.
- CUT maxim =0,6 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte

IS- ZONA INSTITUTII,SERVICII

Subzone functionale:

lSct-subzona institutii de cult-biserica

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **lSct:**

sunt admise urmatoarele utilizari:

a)Constructii destinate strict cultului religios (capelă funerară, troiţă, grup sanitar).

b) lucrări de consolidare, conservare şi restaurare, inclusiv lucrări de componente artistice,

c) lucrări de întreţinere curentă exterioara a imobilului,inclusiv instalatii si aductiuni de retele)

d) amenajări spaţii verzi pe parcela aferentă bisericii (inclusiv împrejmuiri sau refaceri ale acestora), necesare protecţiei şi punerii în valoare a imobilului.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

lSct:

- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi
- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice
- lacasurile de cult noi se recomanda a fi amplasate in zonele centrelor de cartier sau in vecinatatea altor servicii publice sau de interes public dispersate in teritoriu

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

lSct

- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

lSct:

- pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

lSct,

- Retragerea constructiilor fata de aliniament este intre 5 si 15m.
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public,se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.5,0m de aliniament.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

lSct,

- 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.
- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

lSct:

- Distanta minima dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

lSct,

- Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
- 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

lSct,

- 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.
- (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
ISct

- inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste prin PUD, tinand seama de relatia cu vecinatatea; se recomandă ca înălțimea la streașină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maxima admisibila la streașină 10,00 metri;
- inaltimea cladirilor nu va depasi distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ISct

- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- 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

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%
- Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi

transparente si dublate cu gard viu.

- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare.
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara.
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

lSct: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

ARTICOLUL 16-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

lSct: conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=1,20

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L1 - subzona locuintelor P,P+1 ,P+M, niveluri;

Lr- subzona locuintelor rurale,cu densitate redusa.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1, Lr.

- **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).

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1, Lr.

- **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
- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1, Lr

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE.FORME, DIMENSIUNI)

L1, Lr - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime pentru parcele
  - -suprafata=200mp
  - -deschidere la strada=12m
  - -suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;

- pe strazile cu front stradal bine conturat,din fatadele cladirilor aliniate la domeniul public si care au amprize ce se incadreaza in prevederile legale, se va respecta aliniamentul traditional, existent.Se conditioneaza autorizarea constructiilor,de pastrarea fatadei inguste spre strada si a accesului auto legal,pe una din laturile incintei.
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, Lr

<u>Retrageri fata de limitele laterale</u>

- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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

- 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.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr.4 laRegulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în conditiile alin. (1) se stabileste în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum sia unitatilor teritoriale de referintacuprinse în prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR L1, Lr

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,P+1,P+M
- 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR L1, Lr

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.

- **Peretii**

La construcții noi cu gabarit mic si mediu,120- 250 mp ,de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) ,pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streşinile vor fi cât mai scurte (25 – 60 cm la cornișă și maximum 30 cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15 – 40 cm.

- **Învelitoarea (materiale folosite şi compatibilităţi)**

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă,învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional,la construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității)În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest,materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) ,se accepta finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității.Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1, Lr

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, Lr

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25%
- Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone.

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

L1, Lr

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depași înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cat posibil,materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiţui sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A

TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1, **Lr** - POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

L1, Lr -CUT= 0,6

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

- protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

Legea 24/2007, Art.9,12;legea 24/2007, Art.10, 14,15.;Legea 24/2007, Art.9 La nivelul zonei centrale ,

-subzona Vp reprezinta plantatii de scuaruri, amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

-subzona Vpp-reprezinta plantatiile de aliniament la drumul judetean,plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

Vp- spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice, amenajari sportive si spatii de cult.

-subzona Vpp

-zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
-reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
-plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
-plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »

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 intretinerelegate 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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

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.

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- 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.
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament, cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioareale parcelei cu cel putin 5m.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de

infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Vp

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vp

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spatiului verde si in afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 niveluri

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

Vp

- se va urmari adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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;

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp

- 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.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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 imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;

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.

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Vp- coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}
Vpp

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde :

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice.

- 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.
- Autorizarea constructiilor în 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.**
- În 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 în Certificatul de Urbanism.
- Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale,

de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu exista cerinte speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comuna, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri,.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.
- In rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

LOCALITATEA MESTERU
UTR 2

UTR.2-DOTARI TEHNICO EDILITARE,AGRICOLE

Teritoriul cuprinde amplasamentele izolate raspandite pe teritoriul comunal, care sustin constructii cu functiuni tehnico-edilitare :foraje apa, rezervor apa,statii pompare, antene,unitati agricole .

TRUPURI CUPRINSE IN INTRAVILAN

Trup T18-Spatii depozitare
Trup T19-Rezervor apa
Trup T20-SPP2
Trup T21-Antena Politie frontiera
Trup T24-propunere Statie epurare

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

I.D.A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

Trup T18-Spatii depozitare

TE- ZONA DOTARI TEHNICO EDILITARE

Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor :rezervor apa,foraje apa, statie epurare,etc.

Trup T19-Rezervor apa
Trup T20-SPP2
Trup T21-Antena Politie frontiera
Trup T24-propunere Statie epurare
Subzone :
TE-zona constructiilor tehnico-edilitare

V- ZONA SPATIILOR VERZI

Vpp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

I.D.A-ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE, DEPOZITARE SAU AGRICOLE,

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Din aceasta zona fac parte exclusiv,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.

IDA-zona unitati ,manufacturiera,depozitare , agrozootehnice .

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

I.D.A

- reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.
- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole si depozitarii bunurilor si materialelor.
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- adaposturi agrozootehnice;
- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

I.D.A

- sere si solarii cu conditia respectarii unei distante de min.10m.fata de vecinatatile locuibile si cu acordul notarial al vecinilor.
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole ,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.119/2014
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

I.D.A

- utilizari care nu se incadreaza la art. 2 si 3
- 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)

I.D.A pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1000** mp. 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.A

- Amplasarea cladirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 10,00 m

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I.D.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 incompatibilati (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.
- 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

I.D.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 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.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;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

I.D.A

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul funtionarii 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.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;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

I.D.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;
- La construcțiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie
- tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat
- acoperirea constructiilor se impune sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori tigla sau olane. În mod excepțional, dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.
- Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esenţe adecvate condițiilor climatice.
  În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.
- Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.

Se accepta finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității.Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

I.D.A

- 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 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.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

I.D.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 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)

I.D. 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)

I.D.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

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona TE reuneste toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Subzone :**TE** - zona constructiilor tehnico-edilitare

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 amenajaea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;
- In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort conf.art.16,capII.
- Constructiile se vor amplasa la min.20m de malul apei.
- Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

TE - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA 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 stiudiu 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 specific

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

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

-subzona Vpp

- -zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- -reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
- -plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
- -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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Vpp

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vpp

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vpp

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

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

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice

specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vpp

- 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 plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Vpp

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Localitatea FANTANA OILOR

LOCALITATEA FANTANA OILOR
UTR 1

UTR.1-LOCALITATEA

- Evolutia negativa a populatiei,ca urmare a migratiei catre zone mai dezvoltate,a determinat in anul 1986,propunerea de dezafectare a satului Fantana Oilor si stramutarea locuitorilor catre resedinta de comuna,fapt ce nu s-a realizat,din cauza refuzului catorva locuitori(cca.10)
- Populatia redusa si regresul economic,nu a justificat propunerea lucrarilor de reabilitare infrastructura :drumuri,alimentare apa,dotari de prima necesitate,lucrari care ar fi stabilizat populatia si ar fi determinat dezvoltarea urbanistica a localitatii.
- Aceasta situatie,impune ,masuri limitative privind pastrarea intravilanului si reabilitarea cailor de acces si lucrari edilitare
- Localitatea,partial dezafectata si parasita,poate fi suport pentru dezvoltarea unei functiuni tehnico-edilitare,respectiv, exploatarea energiei regenerabile solara-parc panouri fotovoltaice .
- **LISTA CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALA/AMBIENTALĂ**

1.Casă cu valoare arhitecturala

- Pentru parcelele ce conțin **case cu valoare arhitecturală tradițională**, identificate în planșa Reglementari, se conditioneaza păstrarea, restaurarea și conservarea caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.
- Lucrările de reparații sau modernizări la aceste construcții și gospodării se vor face cu acordul D.J.C. Tulcea, în baza unui releveu și a unui proiect de specialitate.
- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obţinerea avizului DJC Tulcea.
- Se interzice demolarea vreunei constructii de pe parcela, fara releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJC Tulcea.

d. Reguli generale

- **Se va avea în vedere reabilitarea caselor tradiționale și a construcțiilor cu valoare arhitecturală, atât prin urmărirea respectării legislației în construcții, cât și prin găsirea de modalități de sprijin financiar.**
- **Se va avea în vedere stimularea proprietarilor de construcții tradiționale și cu valoare arhitecturală astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze cu materiale și tehnici tradiționale.**

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;

- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

- *Se impune ,in cazul acestor cladiri, integrarea prevederilor cuprinse in "GHID DE ARHITECTURA pentru incadrarea in specificul local din mediul rural, ZONA DOBROGEA CENTRALA SI MUNTII MACIN"-2016*

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

L- ZONA DE LOCUINTE

Lr - subzona locuintelor rurale,cu densitate redusa
Lrzp- subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica
Lrzp1- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone :
GCczp- subzona cimitirelor, situată în zona de protecție a sitului arheologic
GCczp1- subzona cimitirelor,situate in perimetrul siturilor arheologice

TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE

TE -subzona constructii tehnico edilitare-propunere parc panouri fotovoltaice.
TEzp -subzona constructii tehnico edilitare, situate in zonele de protectie arheologica.

- **Se va reglementa prin PUZ de ansamblu**.

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;

Vppzp- plantatii de protectie, plantatii de aliniament, situate in zonele de protectie arheologica.

Vppzp1- plantatii de protectie, plantatii de aliniament, situate in perimetrul siturilor arheologice

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Ccr- subzona cai de comunicatii rutiere

L- ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

Lr – subzona locuintelor ,cu densitate redusa
Lrzp- subzona locuintelor situate in zonele de protectie arheologica
Lrzp1- subzona locuintelor situate in perimetrul siturilor arheologice

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Lr

- **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).

Lrzp

- toate funcţiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Lrzp1

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
b) păşunat;
c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
d) cercetarea arheologică.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lr;

- **pentru locuinte,<u>functiuni compatibile si complementare</u>**
- 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 <u>functiuni compatibile</u>** 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
- pe terenurile cu folosinta “arabil” se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m.
- anexe gospodăreşti care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
- Anexe ale locuinţelor care nu produc zgomot,mirosuri sau alți factori perturbatori (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (dincolo de frontul de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)

- anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – obligatoriu în afara frontului de construibilitate

Lrzp

a) aviz DJC Tulcea;
b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Lrzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

Lr,

- orice alte utilizari decat cele prevazute la art.1 si 2
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

Lrzp

- toate funcţiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Lrzp1

a) arături mai adânci de 30 cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE.FORME, DIMENSIUNI)

Lr,Lrzp,Lrzp1

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime pentru parcele
-suprafata=200mp
-deschidere la strada=12m
-suprafata min. a parcelei,in urma reparcelarii-500mp
(2)- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Lr,Lrzp,Lrzp1

- pentru constructiile noi retragerea minima obligatorie fata de axul Drumurilor satesti este de min.8.5m;
- Pe strazile unde frontul stradal alterneaza in relatiile cu domeniul public, se conditioneaza amplasarea cladirilor,la limita de min.2,50m de aliniament.
- in cazul anexelor gospodaresti(pentru creșterea animalelor sau depozitarea produselor agricole proprii)permise conform legii ,se pot amplasa obligatoriu în afara frontului de construibilitate ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

ARTICOLUL 6- AMPLSAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Lr,Lrzp,Lrzp1

<u>Retrageri fata de limitele laterale</u>

- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

<u>Retrageri fata de limita posterioara a parcelei</u>

- 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

Lr,Lrzp,Lrzp1

- 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

Lr,Lrzp,Lrzp1

- 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.
- În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Lr,Lrzp,Lrzp1

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Lr,Lrzp,Lrzp1

- Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :P,P+1,P+M
- 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.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Lr,Lrzp,Lrzp1

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.

Peretii

La construcții noi cu gabarit mic si mediu,120- 250 mp ,de regulă, se vor folosi materialele de construcție tradiționale la nivel local, care sunt regenerabile, și care permit circulația vaporilor între interior și exterior.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) ,pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat în exploatare (ţinând cont de zona seismică în care se încadrează construcţia), se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice cum sunt metalul, betonul armat

- **Forma şi volumetria**

Volumele acceptate vor fi simple,planurile predominant rectangulare.

Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local.

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- **Acoperișul** va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepția cazurilor în care există foișor sau „balcon”, ori în unele cazuri în care forma construcției va fi în „L”.

Acoperişul va fi cât mai simplu, cu două sau patru ape, cu pante egale, cu streşinile şi coamele orizontale. Streșinile vor fi cât mai scurte (25 – 60 cm la cornișă și maximum 30 cm la frontonul, în funcție de materialul din care este executat acesta). Se interzic turnulețele.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp), acoperișul va avea în general forma dreptunghiulară în plan. Se acceptă şi acoperiri cu pantă mică, de minimum 15%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală.

În funcție de învelitoare, panta va fi de între 15% și 70%, ținând cont de specificul local. Streşinile vor fi scurte, de 15 – 40 cm.

- **Învelitoarea (materiale folosite şi compatibilităţi)**

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată. În funcţie de specificul zonei şi de panta aleasă,învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olană, stuf sau paie, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă. Se acceptă și învelitori tip terasă, verzi, de preferat înierbate sau cu plante endemice.

În mod excepțional,la construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) dacă structura de rezistență nu permite altfel, se pot folosi învelitori din tablă fălțuită, cu condiția să nu fie strălucitoare, să aibă culoare neutră.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât şi cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate.

- **Tamplaria exterioara**

Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluţii naturale, cu feronerie metalică.

În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind securitatea la incendiu, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade.

Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi unitar în diferite nuanțe opace (albastru, verde, gri, maro, în funcție de specificul localității)În locul culorilor, se pot folosi și baițurile şi lacurile care pătrund în textura lemnului şi lasă vizibil desenul natural al acestuia.

- **Materialele pentru finisaje**

Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul,pigmenții naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereţi şi soclu, placările cu tablă (tablă simplă, tablă cutată, tablă compozită, etc.), materialele care conţin azbest,materialele plastice sau PVC-ul.

La construcțiile cu gabarit mare (peste 250 mp) ,se accepta finisarea metalică pe suprafețe foarte mici, atunci când fluxul tehnologic sau condițiile obiective de altă natură o impun.

- **Culorile**

Finisajele exterioare vor fi de culoare albă în proporţie de min. 80% pe fiecare perete, dacă nu există un specific anume al localității unde se inserează construcția. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu excepţia celor caracteristice localității.Piatra va fi păstrată la culoarea sa naturală.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Lr,Lrzp,Lrzp1

- Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.
- Toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Lr,Lrzp,Lrzp1

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone.

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

Lr,Lrzp,Lrzp1

Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea.

Gardurile din incintă și spre vecinătăți nu vor depași înălțimea celui de la stradă, decât din necesități funcționale, justificate.

Se vor folosi pe cat posibil,materiale naturale locale – piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Piatra de tip moloane de la garduri se poate vărui, dacă este uzual în localitate. Lemnul se poate băiți sau vopsi.

Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă şi tablă cutată, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenţilor de aer şi a insectelor. Nu se va folosi sârma ghimpată.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile opace înalte, din zidărie, metal şi tablă.

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Lr,Lrzp,Lrzp1- POTmax= 30%

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Lr,Lrzp,Lrzp1 -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 :

GCczp- subzona cimitirelor, situată în zona de protecție a sitului arheologic

GCczp1- subzona cimitirelor,situate in perimetrul siturilor arheologice

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.

Subzona:

GCczp: toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii

GCczp1

e) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
f) păşunat;
g) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
h) 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)**
- Insertia cimiterelor noi se stabileste in baza unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatatile si va reglementa inclusiv zona de protectie sanitara creata;
- 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.

Subzona:

GCczp:

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 solicită descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifică / completă proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

GCczp1

Condiţionări la autorizare

- aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
- cercetare arheologică preventivă, prealabilă

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

Subzona**:**

GCczp: - toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

GCczp1

a) arături mai adânci de 30 cm;
b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Interdicţie temporară de construire

a)până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condiţiile legii.

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GCczp ,GCczp1 -cimitirele existente, vor asigura 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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCczp ,GCczp1

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE

GCczp ,GCczp1

- 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 clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie).
- Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m in interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

GCczp ,GCczp1

- Nu este cazul

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

GCczp ,GCczp1

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;
- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa**15%** din suprafata totala a cimitirului ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCczp ,GCczp1

- staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

GCczp ,GCczp1

- înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic;
- înălţimea clădirilor anexe nu va depăşi înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia clopotniţelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GCczp ,GCczp1

- se va tine seama de caracterul functiunii;
- 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.
- Edificiile religioase trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand si prevederile prezentului regulament,in ceea ce priveste,cromatica finisajelor si invelitorii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

GCczp ,GCczp1

- se vor asigura puncte de apa din reteaua 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 evacurea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantaţie înaltă, cu lăţimea de minim 3,00 m la cimitirele existente si minim10,00 metri la cimitirele noi;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

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
- 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)

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)

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 constructilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

TE- ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE.

Zona este reprezentată de **:propunere parc panouri fotovoltaice**

- **Se va reglementa prin PUZ de ansamblu**.

GENERALITĂȚi :CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită totalitatea construcțiilor și amenajărilor izolate pentru echiparea edilitară a localităților :rezervor apă,foraje apă,energie neconventionala,etc.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE.

TE - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale,

magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi,energii neconventionale,etc.

TEzp : toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- se pot face construcții noi,reparații,extinderi,modernizări
- se va asigura protecție sanitară prin izolare împotriva contaminării bacteriene dar și prin amenajaea plantațiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrale
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

TEzp :

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicită descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifică / completă proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Prevederi legale

Neanuntarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desfiinţare constituie infracţiune şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii.

Delimitarea siturilor arheologice cu zonele de protecție,în coordonate Stereo 1970,se regăsește în: *Studiu istoric arheologic-UAT BABADAG.elaborator,* Institutul de Cercetări Eco-Muzeale Tulcea,*2016*

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

TEzp : toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA ÎI :CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Nu se admit reparcelari, cu scopul diminuarii terenului, decat daca se mareste suprafata terenului.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati si toate celelalte prevederi legale legate de amplasare.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- distanță clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri.
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respectă normele specifice în rigoare.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- distanță minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri.
- distanță se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități pemanente.
- în toate cazurile se vor respectă normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică ;
- accesul auto in incinta al utilitarelor de stins incendiul, salvarilor si utilitarelor tehnice cu repectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

ARTICOLUL 9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- parcajele se vor asigura în afară circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE, TEzp : conform normelor specifice

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILORTE,

TEzp : conform normelor specifice

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE, TEzp : conform normelor specifice

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE , TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Terenurile libere din campul de panouri fotovoltaice vor fi semanate cu gazon sau vor fi acoperite cu vegetatie spontana joasa.
- Nu se vor face plantatii de arbusti si arbori care ar ecrana lumina. Nu se va realiza nici un fel de obstacol vertical sub un unghi mai mic de 20%.
- Se interzice betonarea sau asfaltarea spatiilor neconstruite aferente cladirilor.
- Aleile si parcajele sunt de preferat a se realiza din macadam sau piatra sparta.
- Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Se va trata ca **spatiu verde cel putin 30% din suprafata totala a terenului.**
- Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE, TEzp : Conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.
- Toate imprejmuirile se vor realiza din grilaje metalice transparente, cu stalpi metalici sau plase de sarma ornamentala.
- Inaltimea imprejmuirilor va fi de maximum 2,00 m cu soclu plin de maxim 0,30 m si vor putea fi dublate de un gard viu.
- Sunt de preferat imprejmuirile cu plantatii sau in a caror componenta intra si plante.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚi MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TE, TEzp :conform normelor specifice

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TE TEzp : conform normelor specifice.

V- ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI:CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi specifice intravilanului si extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, gradini de fatada, spatii plantate de protectie si paduri de diferite tipuri. Interventiile in zonele verzi obligatoriu trebuie sa respecte prevederile *Codului Silvic din 19.03.2008 si Legea nr.107 din 25.09.1996 (legea apelor)* cu completarile si modificarile ulterioare precum si legislatia privitoare la mediu.

Reglementari cu caracter general :

Amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica.

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- Extinderea, administrarea, protejarea si întretinerea spatiilor verzi proprietate publica.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea urmatoarelor obiective:

- protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
- mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor în scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
- elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi în starea corespunzatoare functiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
- extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea în categoria spatilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau socio cultural.

Legea 24/2007, Art.9,12;legea 24/2007, Art.10, 14,15.;Legea 24/2007, Art.9 La nivelul zonei centrale ,

-subzona Vp reprezinta plantatii de scuaruri, amenajari adiacente drumurilor satesti ;teren sport,etc

-subzona Vpp-reprezinta plantatiile de aliniament la drumul judetean,plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

<u>Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:</u>

Vp- spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii plantate publice, amenajari sportive si spatii de cult.

-subzona Vpp

-zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
-reprezinta plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului;
-plantatii de protectie si aliniament a drumurilor publice
-plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite,incompatibile.

Suprafetele rezervate pentru aceste zone sunt cuprinse in « Memoriul general »

-Vppzp- subzona**,**situata in zonele de protectie arheologica.

- Vppzp1-subzona situata in perimetrul siturilor arheologice

<u>SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA</u>

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 intretinerelegate 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: lucrari hidrotehnice si lucrari de amenajare a bazinelor hidrografice,cf.legii ;alei pietonale,ciclism, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc.
- Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabileste conform prevederilor Legii nr. 107 din 25.09.1996, Anexa nr.2 "*latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice"*
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate.

Vppzp: toate funcţiunile permise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii

Vppzp1:

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

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.

Vpp

- zona verde cu rol de protectie a apelor si coridor ecologic.
- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului .
- plantatii cu rol de stabilizare a terenului cu risc la instabilitate

Vppzp:

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicită descărcarea de sarcina arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importantă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifică / completă proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Vppzp1

a)aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcina arheologică);
b)cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

ARTICOLUL 3- UTLIZARI INTERZISE.

Vp

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie
- 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.
- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

Vpp

- Este interzisa construirea de strazi în interiorul zonelor verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.
- 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.
- 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;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, petrolului şi gazelor.

Vppzp: toate funcţiunile interzise prin documentațiile de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Vppzp1

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 sarcina arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcina arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancţionează conform legii penale;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivasi descărcarea de sarcina arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologicasi emiterea certificatului de descărcare de sarcina arheologică se efectueazain condiţiile legii.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Vp

- Conform documentatiei tehnice de amenajare peisagistica.

Vpp , Vppzp, Vppzp1

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.
- latimea plantatiei de aliniament,va fi de min.3m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament, cu cel putin 5m.

Vpp, Vppzp ,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Vp

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioareale parcelei cu cel putin 5m.

Vpp,Vppzp,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Vp

Vpp,Vppzp,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Vp

- se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;

Vpp,Vppzp,Vppzp1

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- Este interzisa construirea de strazi noi in interiorul zonelor verzi de protectie a apelor,cu exceptia traversarilor cursurilor de apa.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Vp

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spatiului verde si in afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

Vpp,Vppzp ,Vppzp1

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este interzisa.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P + 1 niveluri

Vpp,Vppzp,Vppzp1

- 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

Vp

- se va urmari adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile 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;

Vpp,Vppzp ,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp

- 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.

Vpp, Vppzp ,Vppzp1

- 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,Vppzp ,Vppzp1

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda plantarea zonelor verzi cu rol de protectie,cu arbori si arbusti,in vederea realizarii de perdele vegetale de separatie intre infrastructura si zonele construite.
- 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 imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vpp, Vppzp,Vppzp1

- este interzisa imprejmuirea cu garduri;

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.

Vpp , Vppzp,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **Vp-** coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si H_{max}

Vpp, Vppzp,Vppzp1

- este interzisa amplasarea cladirilor in zonele verzi de protectie a apelor si cu rol de coridor ecologic ;in zonele de stabilizare a terenului si in zonele de protectie fata de infrastructura ;cu exceptia celor de deservire a lucrarilor hidrotehnice si a lucrarilor de amenajare a bazinelor hidrografice,care se vor amplasa conform cerintelor tehnice specifice.

Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cuprinde :

Ccr -subzona cai de comunicatie rutiera

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Ccr-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum judetean,drum comunal.
- Drumuri satesti

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente - unitati ale intreprinderilor de transporturi , garaje - spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun - refugii si treceri de pietoni - retele tehnico-edilitare - spatii verzi amenajate - parcaje publice - lucrari de terasamente.

(3) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice.

- 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.
- Autorizarea constructiilor în 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.**
- În 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 în Certificatul de Urbanism.
- Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în 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) ;
- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5:

ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise:-orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Ccr

- Nu exista cerinte speciale;

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr

- Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. - se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie - se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii).

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele in zona stabilita**.**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Ccr

- distanţa între clădiri va fi minim ¼ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE

Ccr

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA

Ccr

- în cazul străzilor cu transport în comun şi a arterelor de penetrare în comuna, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- în spaţiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaţilor şi clienţilor
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi Anexa 2 Parcaje;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr

- Înălțimea maximă la streașină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri,.
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr

- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Pentru amplasamentele din zone industriale fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.
- In rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
- deţinătorii de construcţii, amenajări, accesuri, instalaţii sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligaţi să execute revizia periodică şi repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului şi siguranţa circulaţiei.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Ccr

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea şi întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Ccr

- în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Ccr -conform prescriptii generale

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr -conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

1.2. Zone cuprinse în extravilan

TC - terenuri căi de comunicație
Vex - Zona spațiilor verzi:
V1ex - Vegetație de aliniament în extravilan
V2ex - Perdele de protecție
V3ex - Păduri
TA - zona terenuri agricole

SA - zona situri arheologice
RS - zone cu resurse ale subsolului
TR – TA - zona terenuri cu riscuri naturale
TG - zona terenuri gospodărie comunală
Zone de protecție sanitară
ZP -zone de protectie sanitara
TPN-zona terenuri cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
PE - zone parcuri eoliene

TC - TERENURI CĂI DE COMUNICAȚII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Căi comunicații rutiere TCcr**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport, gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- realizarea în zona drumurilor publice județene a 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.
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MIi și SRI din 1995);
- pentru toate construcţiile, instalaţiile şi amenajările aferente se vor obţine avizele/acordurile de protecţie specificate prin R.G.U. şi legislaţia în vigoare.

să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului pâna la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: (conf. anexa 1 **“**Legea nr. 198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997)

- autostrazi - 50m;
- drumuri naționale - 22m.;
- drumuri județene - 20m.;
- drumuri comunale - 18m.

Vex-ZONA SPATII VERZI EXTRAVILAN

V1ex - VEGETAȚIE DE ALINIAMENT ÎN EXTRAVILAN

V2ex - PERDELE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Perdelele forestiere pentru protecția campului au fost amplasate la următoarele distante față de:

- drumuri de tarla - în imediata apropiere;

- canale de irigatii - în imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc.

SECȚIUNEA I: AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE JUDEȚENE ȘI NAȚIONALE

În cazul în care drumurile naționale și județene constituie limite de tarla, a fost evitată amplasarea perdelelor forestiere de protecție a campului, pe limita acestora, deoarece instructiunile AND privind plantațiile rutiere prevăd o distanță minimă de amplasare față de drum de 30m, astfel perdelele de protecție au fost amplasate la 30m distanță de limitele drumului judetean.

V3ex - PĂDURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

(1) Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art. 2 alin. 1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0.25ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atinga o înălțime minima de 5metri la maturitate în condiții normale de vegetație.
(2) Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha.
(3) Intervențiile în zona V3ex se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic din 19.03.2008.
(4) Se interzice executarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinatie forestieră.

- În mod excepțional, cu avizul organelor administrative de specialitate, se pot autoriza construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice, culturilor forestiere, cu ocuparea, obligatorie a unei suprafețe minime de teren.
- Cabanele și alte construcții pentru turism se vor amplasa doar la liziera padurilor, în baza avizelor legale.

TA - TERENURI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiune predominantă: agricolă

Funcțiuni permise

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege (legea 50/1991; art. 90-103 din legea fondului funciar nr. 18/1991):

- construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, construcții cu destinatie militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodarire a apelor și realizarea de surse de apă.
- Lucrările aferente exploatării energiei eoliene; heliporturi, amenajări piscicole; turnuri telefonie; cu autorizare indirecta (PUZ)
- sere, solarii, cu autorizare directă.

- Anexe ale exploatatiilor agricole sau ferme familiale,pentru incinte cu suprafata de maxim 500mp, care nu includ adaposturi de animale,ce necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit sau alte zone protejate;cu autorizare directa.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Functiuni permise cu conditii

- Pentru ferme şi exploatări agricole comerciale si familiale, este permisa amplasarea in teritoriul fermei a unor sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole(sedii,soproane,magazii,etc) cu suprafaţa construită la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in aceasta conditionare constructii si amenajari destinate strict pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercariisi alte asemenea caror amplasare nu este limitata.
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate,se va putea face in baza unei documentatii de urbanism **PUZ** si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata
- se vor elabora documentatii **PUZ**.-pentru : lucrari parcuri eoliene,parcuri fotovoltaice,heliporturi, turnuri telefonie.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiior, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Funcțiuni interzise

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl sau pot degrada fondul funciar existent
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor
- nu se admit construcții pe terenurile de clasa I sau II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

(1) Potrivit Legii Nr. 18/1991 - repulicată, art. 92, alin. 1- “ Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravila de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din

extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole.

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE,FORME ȘI DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500**mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniament este de **6**metri;
- aliniament față de DC sau drumurile locale în cazul în care se va elabora P.U.Z. pentru zonele industriale, parcuri industriale.
- Conform– **"**Legea nr.198/2015 privind aprob. OG. 7/2010 pentru modif. OG. 43/1997, privind regimul drumurilor": **Art. 19 (4)** Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13m

pentru drumurile naţionale, de minimum 12m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00**metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00**metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A,** se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00**metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00**metri.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să benefieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **5,00**metri pentru a permite accesul

mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții -reparații, cât și în timpul funtionarii clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20**m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea unităților mici și mijlocii productive, de servicii nu va depăși înălțimea de 10,0m;
- Înălțimea unităților de producție agricolă/silozuri nu va depăși înălțimea de 15,0m;
- Înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăși înălțimea de 10,0 m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei.
- Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare dacă acestea există și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu și a evacuării apelor menajere și industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețe libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100**mp.
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care

reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimi de **2,00**metri și vor fi dublate cu un gard viu. în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50**metri distanța, cu un al doilea gard transparent de **2.50**m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament astfel încât să permită staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL 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 înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa A* se avizează de Ministerul Culturii şi Cultelor, iar cel al monumentelor istorice înscrise în *Lista cuprinzând monumentele istorice în grupa B* se avizează de direcţiile pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv regional . Zona de protecţie din jurul unui monument este o porţiune de teren delimitată şi trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcţii, plantaţii şi alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului.

Este o zonă - tampon între monument şi mediul înconjurător actual. Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localităţile urbane, de 200 de metri în localităţile rurale şi de 500 de metri în exteriorul localităţilor, distanţe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice.

Pentru monumentele clasate în listă şi deja supuse regimului de protecţie instituit prin Legea 422/2001 privind protecţia monumentelor istorice şi Legea 378/2001 privind protecţia patrimoniului arheologic, se recomandă preluarea în PUG şi RLU a următoarelor prevederi:

Zonele de protecţie din jurul monumentelor istorice sunt reprezentate în urma studiilor de specialitate, pe planşele de Reglementări urbanistice, conform STUDIU ISTORIC ARHEOLOGIC - com. DOROBANTU

Recomandări pentru PUG şi RLU

I. Prevederi RLU pentru suprafeţele/perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor: *(extras STUDIU ISTORIC-ARHEOLOGIC)*

Funcţiuni admise

a) culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;

b) păşunat;

c) amenajări de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;

d) cercetarea arheologică.

Funcţiuni interzise

a) arături mai adânci de 30cm;

b) orice tip de activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

Prevederi legale

Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absenţa certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice şi se pedepseşte potrivit prevederilor legii penale.

Prevederi legale

Desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancţionează conform legii penale;

Interdicţie temporară de construire

a) până la cercetarea arheologică preventivă şi descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiţiei propuse; cercetarea arheologică şi emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condiţiile legii.

Condiţionări la autorizare

c) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);

d) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investiţiilor, potrivit dispoziţiilor legale.

II. Prevederi RLU pentru zonele de protecţie ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităţilor:

Funcţiuni admise: toate funcţiunile permise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Funcţiuni interzise: toate funcţiunile interzise in documentatii de urbansim avizate si aprobate conform legii.

Condiţionări la autorizare:

a) aviz DJC Tulcea;

b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;

c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;

d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanţă deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în aşa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

RS - ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

Se interzice executarea de construcții definitive, altele decât cele industriale, pentru depozitarea și prelucrarea resurselor, în zonele delimitate și cu resurse identificate.

Avand în vedere necesitatea protejării ecosistemelor naturale, exploatarea resurselor este posibilă doar în cazuri justificate, cu avizul organelor de protecție a mediului.

În cazul unor astfel de exploatari, documentația DTAC, va detalia problema protecției ecosistemelor, pe parcursul lucrărilor, cât și a reconstrucției ecologice, la finalizarea exploatării. Se va detalia modul în care se face exploatarea și care este impactul ei asupra florei, faunei și peisajului, inclusiv al amenajărilor și instalațiilor propuse.

- **Zona pentru exploatarea resurselor subsolului-prelucrare,transport**

Functiuni permise:

-Se pot autoriza lucrari de constructie,reparatii,modificari la constructii existente si constructii noi,cu respectarea prescriptiilor din zona industriala.
-constructii industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului,utilizari compatibile cu functiunea de baza.
-spatii parcare,garare,reparatii,statii combustibil,etc
-lucrari ingineresti,necesare protectiei perimetrelor de exploatare.

Functiuni permise cu conditionari:

-lucrarile de exploatare,prelucrare si transport, din zonele cu resurse identificate in intravilan sau extravilan,vor face obiectul unui studiu de impact,aprobat conform legii.
-extinderea sau conversia activitatilor actuale,va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii sau contaminarea solului.
-sa nu aiba capacitati care sa genereze trafic intens.
-sa nu utilizeze pentru depozitare ,terenul aferent razei de vizibilitate de pe arterele de circulatie publica.

Functiuni interzise:

-sunt interzise orice fel de constructii cu caracter definitiv,cu exceptia celor necesare exploatarii,prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului;
-se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele admisibile.
- se vor respecta masurile si normele de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

- **Zona pentru exploatarea resurselor subsolului-cariere**

Functiuni permise:

-constructii industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate,ale subsolului.
-lucrari ingineresti ,necesare protectiei perimetrelor de exploatare.

Functiuni permise cu conditionari:

-lucrarile de exploatare din zonele cu resurse identificate in intravlanul sau extravilanul localitatii,vor face obiectul unui studiu de impact,aprobat conform legii.

-sunt interzise orice fel de constructii cu caracter definitiv,cu exceptia celor necesare exploatarii,prelucrarii si transportului resurselor valorificate ale subsolului.

-se vor respecta masurile si normele de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

-Pentru zonele din extravilan afectate de carierele de piatra și prelucrare se vor prevedea masuri de reconstrucție ecologica pe măsură ce activitatea acestora încetează,precum si plantatii de protectie,la distante de max.20m.

TR – TA - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele:

TA - zona terenuri inundabile

(Conform art. 10 din Regulament General de Urbanism - HG 525/1996)

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

UTILIZĂRI permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (Lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.)

UTILIZĂRI permise cu condiționări

- **Pentru zonele cu risc geotehnic, generate de alunecări de teren, se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite Autorizația de Construire în baza unui « studiu geotehnic « solicitat prin CU. care să stabilească soluții de fundare care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.**

UTILIZĂRI interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

TG- ZONA TERENURI GOSPODĂRIE COMUNALĂ - rampe deșeuri, dezafectate

Pe amplasamentul rampelor de deșeuri, neconforme, în prezent -

dezafectate.

Amplasamentele fostelor platforme de gunoi, vor fi împrejmuite și protejate cu o perdea forestieră de 5metri lățime. După dezafectarea lor, se va menține interdicția de construire timp de 10ani, cu posibilitatea amenajării de parcuri și spații verzi.

Autorizarea construirii locuințelor pe aceste terenuri este posibilă după 20ani de la dezafectare.

Funcțiuni permise :

- căi de comunicații și construcții aferente
- rețele electrice

Funcțiuni permise cu condiții

2.Conform Ordinului 757/2004,,Normativ tehnic privind depozitarea deșeurilor'', art.3.4.2.6 pe amplasamentul depozitului de deșeuri neconform, închis, timp de 2ani este permisă doar plantarea gazonului.

După doi ani, se pot planta și tufișuri cu rădăcini scurte care să nu distrugă straturile realizate la acoperirea depozitului.

Utilajele folosite la realizarea stratului de recultivare, pot circula numai pe căi de acces special destinate acestui scop.

Se interzice realizarea oricăror construcții pe acest amplasament, până la stabilizarea definitivă a acestuia.

Funcțiuni interzise

Se interzice realizarea oricăror construcții pe acest amplasament, până la stabilizarea definitivă a acestuia.

- Suprafeţele care au fost ocupate de depozite de deşeuri se înregistrează în registrul de cadastru şi se marchează vizibil pe documentele cadastrale.
- Operatorul depozitului este responsabil de întreţinerea, supravegherea, monitorizarea şi controlul post închidere al depozitului, conform autorizaţiei de mediu.
- Perioada de urmărire post închidere este stabilită de autoritatea teritorială pentru protecţia mediului. Această perioadă este de minimum 30 de ani şi poate fi prelungită dacă prin programul de monitorizare post închidere se constată că depozitul nu este încă stabil şi prezintă un risc potenţial pentru factorii de mediu.
- Monitorizarea post închidere va fi efectuată conform procedurilor prevăzute în anexa nr. 4, (ord.757/2004) iar rezultatele determinărilor efectuate sunt păstrate de operatorul depozitului într-un registru pe toată perioada de monitorizare.
- Operatorul depozitului este obligat să anunţe în mod operativ autoritatea teritorială pentru protecţia mediului despre producerea de efecte semnificativ negative asupra mediului, relevate prin procedurile de control, şi să respecte decizia autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului privind măsurile de remediere impuse în perioada post închidere.

ZP- ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară, pot fi exploatate

agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.) pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

PE - ZONE PARCURI EOLIENE

Functiuni permise :

- cai de comunicatii si constructii aferente
- retele electrice
- activitati agricole

Functiuni permise cu conditii

Conform normative in vigoare

- ***La autorizarea parcurilor eoliene se va solicita in mod expres,acordul MApN(conform aviz de principiu)***
- ***Orice dezvoltare de parcuri eoliene ,necesita,la toate fazele de proiectare,solicitarea si obtinerea avizului favorabil al AACR***

Functiuni 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 în circuitul civil prin înregistrarea autorizatiei de construire ,toate interdictiile impuse de functiunea specifica,isi pierd valabilitatea.

2022 **Întocmit arh. Gabriela Simon**

ANEXA 1

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITĂȚI TERȚIARE - activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE - forma de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.
ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul «de fund» care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
ALINIEREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0.40metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere etc.), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole, pentru subzistență sau comercializare.
ACCESUL DIRECT – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).
ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (*G.M – 007 –2000*).
ALBIA MINORA – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*).
ALBIA MAJORĂ – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (*G.M – 007 – 2000*).
AMPRIZA DRUMULUI – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (*G. – 00 –2000*).
ARIE NATURALĂ PROTEJATĂ – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).
CATEGORIA STRĂZII– se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea

elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).
CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție ; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008].
DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).
DESTINAȚIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*). **DESCHIDERE LA STRADĂ =** Distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.
DISTANȚE MINIME DE PROTECȚIE între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubrizare care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se

asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

DOMENIU PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistentă socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURI PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora fără de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de
transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

EDIFICABIL (suprafața edificabilă) – suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

FOND FORESTIER NAȚIONAL este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25ha. (*Legea nr. 46/2008- Codul silvic*).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR (conf.HG.525/1996) - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei, reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

a) streașina, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
d) streașina lucarnelor.

INDICI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Procent de ocupare a terenului (**POT**)- raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrelor etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT: (11) dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

(11) dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent
de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

INTRAVILAUL LOCALITĂȚII – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

LIMITA INTRAVILANULUI este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile
publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).
LOCUINȚA INDIVIDUALĂ (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea,
alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; Stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport,
protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. *(Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)
PARCELA–suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).
PARCELARE - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 2 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate; (art. 30 R.G.U.)
REPARCELARE- o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial.

Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică
PUZ CP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică
„*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*", aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea350/2001*).
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor,logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).
TERITORIU ADMINISTRATIV suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).
TERITORIU INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).
TERITORIU EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).
ZONA FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona FUNCȚIONALĂ poate rezulta din mai multe

părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

ZONA DE PROTECȚIE – Suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecție a zonelor învecinate (Stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

ZONĂ PROTEJATĂ (OUG 100/2016) - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public şi declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi care sunt stabilite prin lege sau documentaţii de urbanism specifice aprobate."

PUZ(OUG 100/2016)

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Zona minim reglementată care face obiectul unui plan urbanistic zonal se stabileşte conform prevederilor art. 32 alin. (4). Teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal şi zona de influenţă a acesteia, avându-se în vedere că, pentru planurile urbanistice zonale elaborate pentru zone din intravilan, zona ce va fi reglementată va fi delimitată de cel puţin 3drumuri publice sau de limite impuse de elemente ale cadrului natural stabile în timp, iar, pentru planurile urbanistice zonale privind extinderea intravilanului, zona ce va fi reglementată va fi de minimum 5000mp; este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepţia cazului în care infrastructura de acces şi de utilităţi necesare obiectivului de investiţii care a generat elaborarea documentaţiei de urbanism este preexistentă sau se prevede în planul urbanistic zonal şi se realizează concomitent cu obiectivul de investiţii care a generat documentaţia de urbanism. În acest caz, suprafaţa de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcţie de destinaţia investiţiei;

ZONA DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului

în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20ha și în mod excepțional până la 100ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la Destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

ANEXA 4

MODEL AL OPERAȚIUNILOR DE PARCELARE ȘI VIABILIZARE PENTRU ZONE MIXTE,DE EXTINDERE SAU RESTRUCTURARE A INTRAVILANULUI

Faza I:

- Limitele zonei de extindere al intravilanului se stabilesc pe limite cadastrale, sau vor reprezenta elemente topografice: drumuri, canale, ape, păduri, etc.
- toate parcelele din interiorul limitei vor face obiectul operațiunii de parcelare/reparcelare.
- proprietarii se pot constitui în asociații, care să preia inițiativa derulării lucrărilor de parcelare/reparcelare.
- se va actualiza suportul topografic și cadastral al terenului, în ansamblu.
- se vor stabili în acord cu autoritățile locale suprafețele necesare obiectivelor de utilitate publică.

Faza II:

- asociația de proprietari va inția unificarea parcelelor și va executa atribuțiile unui parcelator.

Faza III:

- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu, inițiat de autoritățile locale și finanțat de investitori, aprobat conform legii pe toată suprafața teritoriului și va presupune:

- limitarea riscurilor naturale, prin ridicarea platformei de construcții, asigurându-se canale de drenaj și apărare de mal.
- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ,
- asigurarea echipării edilitare
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice

- Viabilizarea terenului se consideră definitivată odată cu recepția lucrărilor de execuție a drumurilor publice și a rețelelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

- Autorizația de construire se acorda cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, CONDIȚII generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.
- Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zona, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități

Faza IV: Condiția pentru dezvoltarea noii zone este finalizarea zonei viabilizate, urmata de extinderea în etape, în funcție de priorități.

2019-2022 **Întocmit arh. GABRIELA SIMON**