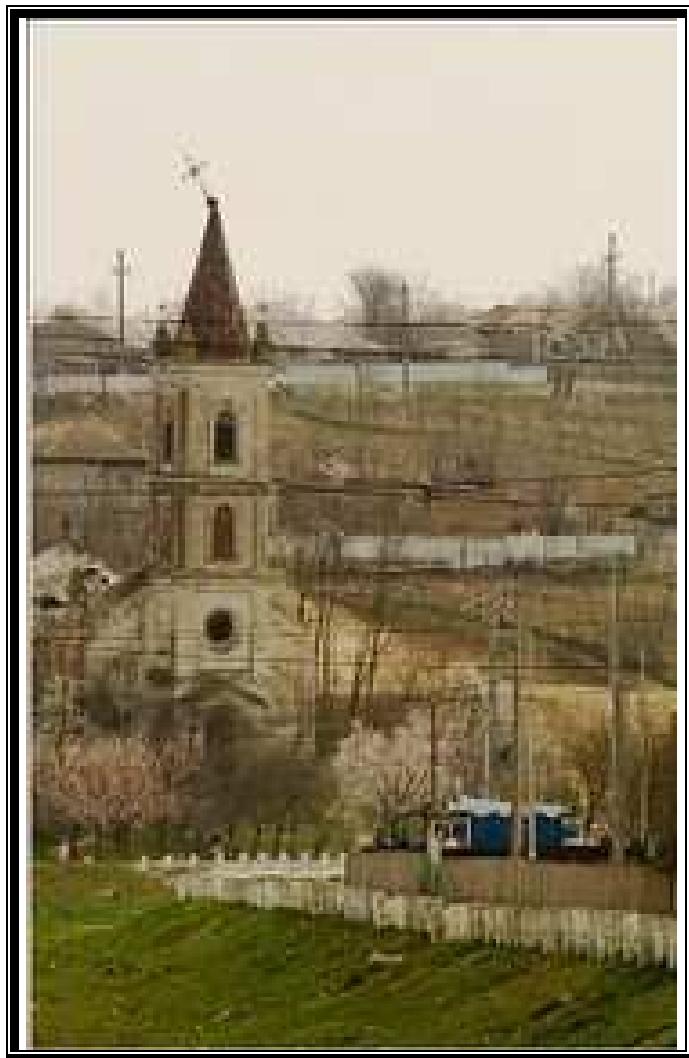




S.C. SIMPROIECT S.A.

TULCEA str.Pacii ,nr.7,bl.P21,sc.A,ap.5
N.I. J/36/1052/1994 C.F. RO 6595609
TEL/FAX : 0240/51 0101 ,Mobil 0744557670
Capital social 91.500 lei



PR.NR.677/2007

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA
NUFARU , JUDETUL TULCEA
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
Localitatile Malcoci, Victoria, Ilganii de Jos
vol. 3 ex. 1 – piese scrise**

CUPRINS

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.2.LOCALITATEA MALCOCI	-unitati teritoriale de referinta
4.2.1.UTR.1	
4.2.2.UTR.2	
4.2.3.UTR.3	
4.2.4.UTR.4-extravilan	
4.3.LOCALITATEA VICTORIA	-unitati teritoriale de referinta
4.3.1.UTR.1	
4.3.2.UTR.2	
4.3.3.UTR.3-extravilan	
4.4.LOCALITATEA ILGANII DE JOS- unitati teritoriale de referinta	
4.4.1.UTR.1	
4.4.2.UTR.2-extravilan	

V.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

- T -Zona transporturilor
V1ex -Vegetatie de aliniament in extravilan
V2ex -Perdele de protectie
V3ex -Paduri
AZ -Terenuri agricole
R -Zone cu resurse ale subsolului
TR-TA -Zone cu riscuri naturale
G -Zona gospodarie comunala
ZP -Zone situri arheologice-zone protejate

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI NUFARU , JUD.TULCEA**



**LOCALITATEA MALCOCI
UTR 1**

Teritoriul de referinta este situat pe partea nordica a inflexiunii drumului judetean DJ222C, de la intrarea dinspre Tulcea pana la iesirea spre Nufar.

Functiunea predominanta: locuirea in sistem rural.

Zone functionale:

L - zona de locuinte

Subzone: **L1**- subzona locuintelor cu P, P+1,P+M

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu P, P+1, P+M, P+1+M, cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

C,(IS)- zona centrala si zona institutii si servicii

V - zona spatiilor verzi.

Subzone :Vp-spatii verzi,parcuri,scuaruri

Vpp-plantatii de protectie

TR -zona cu riscuri naturale,ravene,vai torrentiale

Subzone :TR-terenuri cu riscuri naturale(ravene torrentiale)

T -zona transporturilor

Subzone :Tr-subzona transporturi rutiere

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1- subzona locuintelor cu P-P+1;P+M

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu P, P+1, P+M, P+1+M, cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

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 adaptate in aceeasi cladire cu locuinta,cu care pot coexista in bune conditii.

Functiuni complementare locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile.

L1;L2 a) locuirea, cu variantele locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de maximum 200 mp;

- locuinte individuale
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice.

-largirea si repararea strazilor existente

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. si Codul civil ;se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate.

-sunt permise functiuni compatibile cu locuirea,adapostite in aceeasi cladire,dar pe max.60% din Ad,cu conditia sa nu deranjeze locuinta proprie si mai ales vecinatatile, cu respectarea Ordinului nr.536/1997

-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 distantei si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.536/1997,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995

-in zonele cu riscuri naturale,(alunecari teren),pe malurile situate la cote superioare fata de alte locuinte,se vor respecta normativele in vigoare privind siguranta si rezistenta constructiilor,concluziile studiilor geotehnice,privind distantele de amplasare fata de acestea si prevederile codului civil.

- se admit constructii pentru adaptarea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei.

- pe terenurile cu folosinta “arabil” se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m,cu AD<150mp.

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a consiliului judetean.

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1, L2

-Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.

-Idem pentru cele same categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.

-se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose

vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

Regimul de construire	Dimensiune minima in L1		Dimensiune minima in L2	
	Suprafata mp.	Deschidere m.	Suprafata mp.	Deschidere m.
Izolat-lociunte	500	12	700	12
Izolat-pensiuni	-	-	1000	20

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

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

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 2,5 m.

L2 Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 6,00 m.

(2) In situatia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, constructiile noi se pot executa pe aliniament.

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

- cladirile care alcataiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **12,0** metri;

- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila (*in stare rea, provizorie*) amplasata pe aliniament, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se

retrage de la aliniament conform specificatiilor de mai sus, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

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

L1,L2

Retrageri fata de limitele laterale

- **cladirile izolate** se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumata din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi.

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

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

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumata 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;

-in zonele cu riscuri naturale,(alunecari teren),pe malurile situate la cote superioare fata de alte locuinte,se vor respecta normativele in vigoare privind siguranta si rezistenta constructiilor,concluziile studiilor geotehnice,privind distantele de amplasare fata de acestea.

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 jumata, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

(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 fară 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 la Regulamentul General de Urbanism.

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora 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 referinta cuprinse 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 (3)Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj

L2 (1) Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

(3)Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

L1 ;L2 (4)Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inaltimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența 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 vecinatarea 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 vecinataate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA L1,L2

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

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura

realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice.

- in cazul constructiilor noi acolo unde nu exista retele de apa si canal beneficiarii se vor angaja prin declaratii notariale ca odata cu extinderea retelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrarile de bransament pana la terminarea lucrarilor de extindere a retelelor;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii componente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

- Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1,L2(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

**L1,L2 - POTmax= 30% pentru parcele pana la 1000 mp
POT max= 15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.**

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare al terenului (**CUT**) pe parcela va fi **de 0,5**,
(2) Pentru dotarile publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi

conform Regulamentului general de urbanism, in functie de amplasarea in cadrul localitatii.

C-ZONA CENTRALA- CONTINAND FUNCTIUNI SI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE SI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERESULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL

Zona centrala este situata in centrul de interes al localitatii, adiacent drumului judetean, si contine cele mai importante functiuni si echipamente de interes general,servicii,comert,mici activitati productive.

- Prin prevederile Regulamentului,se urmareste mentinerea caracteristicilor si cresterea coerentei cadrului construit,prin diversificarea selectiva a functiunilor.
- Se urmareste revitalizarea acestei zone.

Formata ca fond construit in mare parte din cladiri de locuit,zona permite conversia locuintelor in alte functiuni,cu conditia mentinerii ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

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

- se mentin neschimilate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.

-supraetajarea cladirilor existente in limitele admise de « Regulamentul cadru de urbanism pentru Rezervatia Deltei Dunarii »HG.1516/2008
-largirea si repararea strazilor existente,amenajare intersectii

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C - extinderile si schimbarile de profil, conversiile funtionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente,reparatii capitale,consolidari,cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995,a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.

- locuinte cu Sc.de max.300 mp ;case de vacanta cu Sc.max.350 mp. ;spatii comerciale cu Sc.max.300 mp.cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobatii prin P.U.G. si a respectarii Codului Civil

- daca realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

- orice tip de constructie in zonele afectate de torenti,alunecari de teren,in zonele hasurate,cu interdictie temporara de construire,pana la eliminarea riscurilor existente.

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a consiliului judetean

-In cazul amenajarilor pentru turism,agroturism,alimentatie publica cu peste 60 de locuri,inclusiv pe terase,a piscinelor,a salilor de joc cu AD peste 150 mp,amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati,se va obtine acordul vecinilor ,cu precizarea distantei minime admise.

-Idem,pentru functiuni generatoare de zgomot,mirosuri sau alti factori perturbatori.

-Nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobila printre locuinte,daca distanta pana la limitele terenului nu este de cel putin 2H,in caz contrar se va obtine acordul vecinilor.Pentru aceste lucrari se vor elabora documentatii in faza PAC.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

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

b) in intravilan: structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

c) activitati productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

d) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

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;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale reutilizabile;

- platforme de precolecatie a deseurilor;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice sau din institutiile publice;

- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

-Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.

-Idem pentru cele same categorii de functiuni, la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei, finante, cimitire.

-orice tip de constructie in zonele afectate de torenti, alunecari de teren, in zonele hasurate, cu interdictie definitiva de construire.

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 avand

destinatia Curtii Constructii - 700 mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

b. suprafata minima a parcelei avand

destinatia Curti Constructii -min 500m pentru izolate

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

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intlege distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterală opusă masurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C

(1)- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 6,00 m;

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

(3)- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenta un calcan;

(4)- 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.

(5) -Conform Ord.nr.43/1997, art.19, alin.4 actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor

rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

- C**
- 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 jumate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.0** metri.
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
 - cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;
 - 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 pentru alte unitati perturbatoare.
 - anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similar cu a dotarii existente.
 - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,se va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distantei minime de interventie la incendiu.

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 jumate 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 ACCES

- C**
- 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 auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
 - 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 paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

- In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

C - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun .

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

- Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

-Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

-Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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 vecinata, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispă sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exteroara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA C

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin

a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;

- se interzice disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

-Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

C -In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei deltaice,specii autohtone.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetru propriu sau in spatiile plantate publice de proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 30% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

- a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard din lemn;
- b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
- c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
- d) gard din stuf, impletitura nuiele, etc.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuri.

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, pentru parcele de pana la 1000 mp. (conf. HG.NR.1516/2008)

-POT maxim =15% pentru alte dotari si locuinte, pentru parcele mai mari de 1000 mp.

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

C

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

-CUT maxim =0,5 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte .(conf. HG.NR.1516/2008)

ARTICOLUL 17- AMPLASAREA FATA DE RETELE ELECTRICE

-distanta minima de apropiere intre conductorul exteme al LEA si orice parte

a constructiilor,sunt de:

- minim 3.00m pentru LEA intre 1KV si 20KZ
- minim 4.00m pentru LEA intre 20KV si 110KV,inclusive

IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Subzone functionale:

ISa- administrativ, financiare

ISco- comerciale

IScu- cultura

Isi- invatamant

ISc- cult

IST- turism

ISs- sanatate

Isas- amenajari sportive

Subzonele sunt subordonate atat zonei IS- institutii si servicii publice, cat si zonei centrale C.

In acest sens, pentru aceasta zona se mentin valorile, regulile, reglementarile si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor prevazut pentru zona C.

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.

Recomandari :

- 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 intretinerea spatiilor verzi proprietate publica.
- Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura indeplinirea 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 in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
 - c) regenerarea, extinderea, ameliorarea componzitiei si a calitatii spatiilor verzi;
 - d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in 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 24/2007Art.9

Zona verde este alcătuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

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

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

V_{pp}- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

-Plantatiile de protectie reprezinta fasii de min.15 m latime propuse in zonele cu risc de alunecare,vai torrentiale,malurile bratului Sf.Gheorghe,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.222.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

V_p- 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 urban, fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; legate direct de activitatea sportiva.

V_{pp}- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc. Latimea zonelor de protectie in jurul apelor se stabeleste 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, prin 5m adiacent DJ222C.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V_P

- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; legate direct de activitatea sportiva.
- se admit noi cladiri pentru cultura, culte, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta si la cea a

circulatiilor de toate categoriile, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a zonei verzi in care sunt amplasate.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.

V_p-V_{pp}

- 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.

V_p - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatilor verzi publice si specializate;

- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatilor verzi.

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

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

V_p-V_{pp}- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

V_{pp}- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

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

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

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

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V_p-V_{pp} - parajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectoarelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp-Vpp - cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adevararea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisajele;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- 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.
- se interzice disponerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zubrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se poate aproba amplasarea unor "antene ecologice"(mascate), care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Vp-Vpp - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specific pentru fiecare categorie de spatiu plantat;

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp**.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri; in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vp- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vp-Vpp Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

Vp-Vpp

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

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele: TR- zona terenuri cu riscuri naturale previzibile

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

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

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

In zona studiata,zonele cu riscuri naturale reprezinta :

-zona adiacenta canalului de colectare torrenti,pe partea dreapta,de la intrarea in localitate ,pana in zona de centru,ce a facut obiectul lucrarii »Aparare impotriva inundatiilor provenite din viituri,a localitatii Malcoci »anul 1998
-dealurile cu pericol de alunecare,din curbura de nord si cea din sudul drumului judetean.

Utilizari permise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea risurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si preventie a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.)

Utilizari permise cu conditionari

-Pentru zonele cu risc geotehnic,generate de alunecari de teren,se poate ridica interdictia temporara de construire si se poate emite Autorizatia de Construire in baza unui « studiu geotehnic » solicitat prin CU.care sa stabileasca solutii de fundare care sa eliminate risurile pe intreaga perioada de exploatare a constructiei..

-Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.

-Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin (2) al art.

10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesante, dupa caz.

Utilizari interzise

-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,sau interdictie definitive de construire.

- 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 sipe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

Masuri pentru zone expuse la riscuri naturale

b)Interventiile la constructiile existente,se fac in baza unui proiect avizat de proiectantul initial sau pe baza unei expertize tehnice facute de un expert tehnic,atestat.Proiectul va fi insusit de expert.

c)In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 si ale Normativului P100/2006

d) stoparea înaintarii si extinderii alunecarilor prin realizarea unor ziduri de sprijin si contraforturi;

e) însamânțarea cu specii cu talie mica si medie, care sa compactizeze covorul vegetal ierbos si sa reduca eroziunea în suprafata si eroziunea liniara;

f) realizarea de baraje naturale tip gardulete împellete pe traectul rigolelor, ravenelor si ogaselor, care sa diminueze eroziunea în adâncime sierozirea regresiva;

g) monitorizarea continua a suprafetelor cu risc la alunecari de teren, torrentialitate, ravenare, creep;

T- ZONA TRANSPORTURILOR

Tr- subzona transporturilor rutiere;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este reprezentata de traseul drumului judetean DJ222C,ce strabate localitatea de la n-v la n-e,cu o curbura accentuata in centrul localitatii.

-Drumul aflat intr-o depresiune puternica,a suferit in timp avarii datorate inundatiilor provocate de torenti.

-Inlaturarea acestei disfunctiuni s-a realizat in urma lucrarii ; »Aparare impotriva inundatiilor provenite din viituri,a localitatii Malcoci,jud.Tulcea »

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, fluuenta, siguranta) ;

- 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.

(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 Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

(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 intretinere si de exploatare;

b) paraje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(4) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

(5) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decât cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea constructiilor 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, inscrise în plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

(9)**Se interzice** orice constructie in zona hasurata,a canalului colector,cu exceptia statiei bus si a lucrarilor de intretinere a acestuia.

Regulament de exploatare si intretinere a DJ.222C si a canalului colector :

-verificarea periodica de 2 ori pe an a ;-coronament,starea taluzurilor,starea canalului de scurgere,camasuiala,dezvoltarea vegetatiei,colmatarea lucrarilor si depunerii de namol.

-pentru mentinerea functionalitatii se va avea in vedere :

- intretinerea permanenta a covorului vegetal,prin cosiri
- intretinerea plantatiei antierozionale prin taierea de corectie si replantare.

- Se interzice pasunatul vitelor si circulatia carutelor pentru a se evita distrugerea covorului de iarba.
- constructiile hidrotehnice se vor pastra in stare normala de functionare.
- sectiunea de scurgere se va mentine la parametrii proiectati.
- lucrările de artă (podurile) se vor decolmata de cate ori este nevoie.
- se interzice aruncarea gunoaielor.



**LOCALITATEA MALCOCI
UTR 2**

Zona preponderent rezidentiala cu functiuni mixte (institutii, servicii, depozitare, productii) situata in lobul sudic al localitatii, **U.T.R.ul reprezinta partial, zona cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.**

-Zona cu case traditionale,ce formeaza desfasurari coerente, pe străzi paralele,cu gospodării organizate după modelul tradițional al centrului Europei: cu casa și anexele principale grupate în curtea de la stradă, pe o singură latură sau în L, cu o curte de flori sau boltă de vie.

-Se propune realizarea a unui nucleu de gospodării, pe zonele indicate, peste care să fie instituit un regim de protecție, ca ansamblu rural valoros pentru arhitectura și cultura tradițională a zonei.

L - zona de locuinte

Subzone: L1- subzona locuintelor cu P, P+1,P+M

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu P, P+1, P+M, P+1+M, cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

C,(IS)- zona centrala si zona institutii si servicii

G- zona gospodarie comunala

Subzona: GCc-cimitir

A.I.D.- zona activitatii productie.

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale.

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone si unitati de referinta:

L1- subzona locuintelor cu P-P+1;P+M,partial aflate in perimetru protejat al zonei ca valoare arhitecturala traditionala.

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu P, P+1, P+M, P+1+M, cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

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 adaptate in aceeasi cladire cu locuinta,cu care pot coexista in bune conditii.

Functiuni complementare locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile.

L1;L2 a) locuirea, cu variantele locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de maximum

200 mp;

- locuinte individuale
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice.
- largirea si repararea strazilor existente

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. si Codul civil ;se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate.

-sunt permise locuinte si functiuni compatibile,**cu conditia respectarii caracteristicilor caselor traditionale** :volumetrie,inaltime,aliniament,sistem de invelitoare,materiale de finisaj,specifice zonei(cromatica,detalii specifice).

-sunt permise functiuni compatibile cu locuirea,adapostite in aceeasi cladire,dar pe max.60% din Ad,cu conditia sa nu deranjeze locuinta proprie si mai ales vecinatatile, cu respectarea Ordinului nr.536/1997

-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 distantei si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.536/1997,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995

- se admit constructii pentru adaptarea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei.

- pe terenurile cu folosinta “arabil” se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m,cu AD<150mp.

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a consiliului judetean

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1, L2

-Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci,cluburi la mai putin de 100m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.

- se interzic lucrari cu volumetrie si materiale de finisaje,agresive,straine zonei .

-Idem pentru cele same categorii de functiuni, la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei, finante, cimitire.

-se interzic anexe poluante sub distante normate (grupuri sanitare uscate sau fose vidanabile, ele se vor distanta la min. 10 m de limitele terenului.)

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

Regimul de construire	Dimensiune minima in L1,		Dimensiune minima in L2	
	Suprafata mp.	Deschidere m.	Suprafata mp.	Deschidere m.
Izolat-locuinte	500	12	700	12
Izolat-pensiuni	-	-	1000	20

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

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

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT L1

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

L2 Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 6,00 m.

(2) In situatia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, constructiile noi se pot executa pe aliniament.

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

- cladirile care alcatauiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **12,0** metri;

- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenta un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila (*in stare rea, provizorie*) amplasata pe aliniament, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificatiilor de mai sus, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

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

L1,L2

Retrageri fata de limitele laterale

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumata din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi.

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

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

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumata 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 jumata, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

(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 la Regulamentul General de Urbanism.

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora 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 referinta cuprinse 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 :

- parter
- parter+mansarda

L2 (1) Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

L2 (3)Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

L1,L2- (4) Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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 vecinata, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA L1,L2

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice.
- in cazul constructiilor noi acolo unde nu exista retele de apa si canal beneficiarii se vor angaja prin declaratii notariale ca odata cu extinderea retelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrarile de bransament pana la terminarea lucrarilor de extindere a retelelor;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii componente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1,L2(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,L2 - POTmax= 30% pentru parcele pana la 1000 mp
POT max= 15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) pe parcela va fi **de 0,5**.
- (2) Pentru dotarile publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, in functie de amplasarea in cadrul localitatii.

C-ZONA CENTRALA- CONTINAND FUNCTIUNI SI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE SI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERESULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL

Zona centrala este situata in centrul de interes al localitatii, adiacent drumului judetean, care se prelungeste in UTR.2 si contine cele mai importante functiuni si echipamente de interes general,servicii,comert,mici activitati productive.

- Prin prevederile Regulamentului,se urmareste mentinerea caracteristicilor si cresterea coerentei cadrului construit,prin diversificarea selectiva a functiunilor.
- Se urmareste revitalizarea acestei zone.

Formata ca fond construit in mare parte din cladiri de locuit,zona permite conversia locuintelor in alte functiuni,cu conditia mentinerii ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

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

- se mentin neschimilate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria construita.

-supraetajarea cladirilor existente in limitele admise de « Regulamentul cadru de urbanism pentru Rezervatia Deltei Dunarii »HG.1516/2008

-largirea si repararea strazilor existente,amenajare intersecii

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C - extinderile si schimbarile de profil, conversiile funtionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente,reparatii capitale,consolidari,cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995,a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.

- locuinte cu Sc.de max.300 mp ;case de vacanta cu Sc.max.350 mp. ;spatii comerciale cu Sc.max.300 mp.cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobatii prin P.U.G. si a respectarii Codului Civil

- daca realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp,

indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a consiliului judetean

-In cazul amenajarilor pentru turism,agroturism,alimentatie publica cu peste 60 de locuri,inclusiv pe terase,a piscinelor,a salilor de joc cu AD peste 150 mp,amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati,se va obtine acordul vecinilor ,cu precizarea distantele minime admise.

-Idem,pentru functiuni generatoare de zgomot,mirosuri sau alti factori perturbatori.

-Nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobila printre locuinte,daca distanta pana la limitele terenului nu este de cel putin 2H,in caz contrar se va obtine acordul vecinilor.Pentru aceste lucrari se vor elabora documentatii in faza PAC.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

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

b) in intravilan: structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

c) activitati productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

d) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

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;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale reutilizabile;

- platforme de precolectare a deseurilor;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- stati de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

-Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,disco-teci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.

-Idem pentru cele same categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.

-orice tip de constructie in zonele afectate de torenti,alunecari de teren,in zonele hasurate,cu interdictie definitiva de construire.

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 avand destinatia Curtii Constructii - 700 mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curti Constructii -min 500m pentru izolate

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

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intlege distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterală opusă masurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C

(1)- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de 6,00 m;

(2)- cladirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0** metri;

(3)- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenta un calcan;

(4)- 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.

(5) -Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

C - 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 jumata din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5,0** metri.

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,0** metri;

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;

-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 pentru alte unitati perturbatoare.

-anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

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

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 jumata 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 ACCES

C

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

-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 paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

- In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

C - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

- Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

-Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

-Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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 vecinata, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA C

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;

- se interzice disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

C -In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei deltaice,specii autohtone.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetru propriu sau in spatiile plantate publice de proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 30% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

d) gard din stuf, impletitura nuiele,etc.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuri.

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,pentru parcele de pana la 1000 mp. (conf. HG.NR.1516/2008)

-POT maxim =15% pentru alte dotari si locuinte,pentru parcele mai mari de 1000 mp.

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

C

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

-CUT maxim =0,5 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte .(conf. HG.NR.1516/2008)

ARTICOLUL 17- AMPLASAREA FATA DE RETELE ELECTRICE

-distanta minima de apropiere intre conductorul extreme al LEA si orice parte a constructiilor,sunt de:

- minim 3.00m pentru LEA intre 1KV si 20KZ

- minim 4.00m pentru LEA intre 20KV si 110KV,inclusive

IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Subzone functionale:

ISa- administrativ, financiare

ISco- comerciale

IScu- cultura

Isi- invatamant

ISc- cult

ISt- turism

ISs- sanatate

Isas- amenajari sportive

Subzonele sunt subordonate atat zonei IS- institutii si servicii publice, cat si zonei centrale C.

In acest sens, pentru aceasta zona se mentin valorile, regulile, reglementarile si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor prevazut pentru zona C.

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Zona este alcatauita din urmatoarele subzone :

GCc- subzona cimitirilor

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 ;

-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 cimitirilor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

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

GCc - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

- pentru incinte tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriu inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

GCc - conform normelor specifice.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GCc Distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri.

- 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

GCc Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.

- distanta se poate reduce la jumata daca pe fatalele 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 ACCSESE

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 - parajele 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

GCc - inaltimea cladirilor nu ca depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor, pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **10** metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

GCc - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

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 evacuarea 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.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

GCc - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inalimi 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.

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

-Punctual, este reprezentata de o unitate de depozitare din sudul localitatii

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

A.I.D.

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale.

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

- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare

sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;

- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- unitati agrozootehnice(prelucrare);
- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona
- reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997

- productie manufacturiera
- unitati agroindustriale,agrozootehnice,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997

- cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua,extindere sau o refunctionalizare,pe AD>500 mp.

- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

A.I.D.

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora;

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

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

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

A.I.D.

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

- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D.

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;
- Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

A.I.D. - cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de **6,00** metri;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumata 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.
-in cazul serelor si solariilor,se va mentine o distanta fata de vecinatati de min.10m.

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

A.I.D.

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.
- distanta de mai sus se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

A.I.D.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa benefizeze de servitute de trecere, legal instituita,

printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor asigura printr-o colectoare paralela cu drumurile principale;

- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A.I.D.

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20** m;

-Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A.I.D.

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;

- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;

- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principală;

- tratarea acoperirii cladirilor pe parter cu inalimi sub 4m va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A.I.D.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca

acestea existenta si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea intalatiilor, din paraje, 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.

-Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A.I.D.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

A.I.D.

Imprejmuirile spre strada vor avea inalimi de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

A.I.D.

POT maxim (%):

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

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A

TERENULUI (CUT)

A.I.D. - CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltimea conventionala pentru doua niveluri)

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

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

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



LOCALITATEA MALCOCI
UTR 3-extravilan

Zona industriala si agrozootehnica,depozitare. Reprezinta dotari industriale din extravilanul localitatii:-**T12-sc.agromec Malcoci**

- T17-statie concasare Cefta**
- T18-agroindustriala Malcoci**

Zone functionale:

A.I.D. - zone de activitati productive, agricole,industriale sau depozitare.

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale.

T -zona transporturilor

Subzone :**Tr**-subzona transporturi rutiere

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

A.I.D.

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

- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;

- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;

- unitati agrozootehnice;

-mica industrie si industrie prelucratoare.

-reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.

-prestari servicii

T12-extravilan-se permit activitatile enumerate mai sus.

T18-extravilan,la distanta normata fata de localitate-reprezinta o statie de concasare piatra

-se admite profilul unitatii,prelucrare si exploatare piatra ,exclusiv in limitele existente spre zona rezidentiala a intravilanului.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantei impuse de Ordin nr.536/1997

- productie manufacturiera
- unitati agroindustriale,agrozootehnice,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997
- cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua,extindere sau o refunctionalizare,pe AD>500 mp.
- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

T12-extravilan,se permit activitati agricole,agrozootehnice,depozitare,cu cond.respectarii Ordin nr.536/1997

T18-extravilan,la distanta normata fata de localitate-reprezinta o statie de concasare piatra -se admite profilul unitatii,prelucrare si exploatare piatra ,exclusiv in limitele existente spre zona rezidentiala a intravilanului.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

A.I.D.

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

T12-extravilan, -nu se admite extinderea spre limita intravilanului propus.

T18-extravilan-nu se admite extinderea spre limita intravilanului propus.

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

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

A.I.D.

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

- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D.

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora

P.U.Z. pentru zonele industriale,parcuri industriale.

-Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4 actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

A.I.D. - cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de **6,00** metri;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

A.I.D.

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.

- distanta de mai sus se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

A.I.D.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A.I.D.

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20** m;

-Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A.I.D.

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;

- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;

- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor pe parter cu inalimi sub 4m va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A.I.D.

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

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

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A.I.D.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

A.I.D.

-Imprejmuirile spre strada vor avea inalimi de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2,50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2,50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

A.I.D.

POT maxim (%):

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

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

A.I.D.

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltimea 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

T- ZONA TRANSPORTURILOR

Tr- subzona transporturilor rutiere;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Obiective utilitate publica

Subzona este reprezentata de traseul drumului de exploatare propus la modernizare,ce va deservi zona industriala din sud,pentru transportul greu de piatra-drum ocolitor ,ce degreveaza drumul stadal Calugareni.

-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) ;
- (2) -Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

(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 intretinere si de exploatare;
- b) paraje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(4) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege 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,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, modernizare strat uzura si profil al 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 ,modernizarea strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, înscrise în plansa Reglementari Urbanistice edilitare.



**LOCALITATEA MALCOCI
UTR 4 extravilan**

Zona gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitara.

Reprezinta constructiile sau amenajarile situate in afara perimetrului rezidential,extravilan,destinate echiparii edilitare sau gospodarii comunale. :

-**T9**-statie pompare ANIF

-**T11** - rezervor apa,

-**T15** - put captare,

-**T16** -put forare

-**T-21**- statie pompare,

-**T-28**- statie epurare

Zone functionale:

G -zona de gospodarie comunala

G1- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodaria comunala,echipare edilitara.

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Zona este alcatauita din urmatoarele subzone :

G1- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala ,echipare edilitara.(put forare,rezervor apa,statie epurare,statie pompare)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

G1 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala :

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;

-incinte tehnice 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

G1 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

GI - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

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

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

- G1**
- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
 - pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- G1**
- conform normelor specifice.

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

- G1**
- Distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumata 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 sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in rigoare.

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

- G1**
- Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.
- distanta se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

- G1**
- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- G1**
- parajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- G1**
- inaltimea cladirilor nu ca depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor, pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **10** metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- G1**
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate
 - fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural si la acelasi nivel cu fatada principala ;
 - tratarea cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de la nivelul

drumurilor principale(DJ222C)

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- G1** - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare ;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incitentei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafetele libere neocupate circulatiei, placaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arborela fiecare **200** mp ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

G1

- 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 ;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incita ;

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1 – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafața terenului.

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

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1- CUT maxim = **1.8** mp ADC/mp. teren

*REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI NUFARU , JUD.TULCEA*



**LOCALITATEA VICTORIA
UTR 1**

Unitatea teritoriala, reprezinta localitatea in totalitate, unde functiunea predominanta este locuirea cu nivelul dotarilor foarte redus.

Zone functionale:

L - zona de locuinte

Subzone:

L - subzona locuintelor cu P, P+1,P+M,locuire traditionala.

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu P, P+1, P+M, P+1+M, cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

L1zp-subzona locuinte situate in zone de protectie situri arheologice

C,(IS)- zona centrala si zona institutii si servicii

A.I.D. - zone de activitati productive, agricole,industriale sau depozitare.

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale.

T -zona transporturilor

Subzone :Tr-subzona transporturi rutiere

G - zona gospodarie comunala

Subzone: G- statie de epurare

GCc- cimitire

V - zona spatii verzi

Subzone:Vpp- plantatii protectie.

Vp –plantatii,parcuri,scuaruri

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1- subzona locuintelor cu P;P+1;P+M

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni) cu P+1+M niveluri cu servicii complementare, cu preponderenta, in in zonele noi propuse la parcelare.

L1zp -subzona locuintelor cu P;P+1P+M,aflate in zona de protectie situri arheologice.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1;L2;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.

Functiuni compatibile cu locuirea-functiuni adaptate in aceeasi cladire cu locuinta,cu care pot coexista in bune conditii.

Functiuni complementare locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile.

L1;L2 ; L1zp Conform Regulamentului cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Deltei Dunarii, Hotararea nr. 1516/19 noiembrie 2008, sunt admise:

a) locuirea, cu variantele locuire permanenta, locuire sezonală, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de maximum 200 mp;

- locuinte individuale.

- pensiuni turistice si agroturistice pe parcele de minim 1000 mp cu minim 5 camere si cu maxim P+1+M (max 10 m) si servicii complementare.

L1;L2 ; L1zp; - echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

- scuaruri publice.

-largirea si repararea strazilor existente

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1;L2 ; 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 si Codul civil ;se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate.

-**sunt permise functiuni compatibile** cu locuirea,adaptate in aceeasi cladire,dar pe max.60% din AD,cu conditia sa nu afecteze locuinta proprie si mai ales vecinatatile,cu respectarea Ordinului nr.536/1997

-**functiuni complementare locuirii**,care se pot adapti 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 distantei si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.536/1997,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995

-**in zonele cu riscuri naturale,(alunecari teren),pe malurile situate la cote superioare fata de alte locuinte,se vor respecta normativele in vigoare privind siguranta si rezistenta constructiilor,concluziile studiilor geotehnice,privind distantele de amplasare fata de acestea si prevederile codului civil.**

L1 ;L2 ; L1zp

- se admit constructii pentru adaptarea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei.

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

L1zp - autorizarea interventiilor in zona protejata se va face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Tulcea.

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1 ;L2 ; L1zp

-Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.

-Idem pentru cele same categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.

-se interzice constructia pe amplasamentele de colt,prevazute a fi incluse in lucrari de amenajare intersectii.

-se interzic anexe poluanante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fosse vidanabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

L1 ;L2 ; L1zp

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

Regimul de construire	Dimensiune minima in L1, L1zp		Dimensiune minima in L2	
	Suprafata mp.	Deschidere m.	Suprafata mp.	Deschidere m.
Izolat-locuinte	500	12	700	12
Izolat-pensiuni	-	-	1000	20

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

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

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 ; L1zp

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

L2 Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 6,00 m.

(2) In situatia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, constructiile noi se pot executa pe aliniament.

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

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

(5) Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

- cladirile care alcataiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **12,0** metri;

- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenta un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila (*in stare rea, provizorie*) amplasata pe aliniament, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificatiilor de mai sus, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12,0** metri pe strazi categoria I, a II-a si de **5,0** metri pe strazi categoria a III-a;

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

L1 ;L2 ; L1zp - Retrageri fata de limitele laterale

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumata din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi.

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

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

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumata 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 acestieia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

-in zonele cu riscuri naturale,(alunecari teren),pe malurile situate la cote superioare fata de alte locuinte,se vor respecta normativele in vigoare privind siguranta si rezistenta constructiilor,concluziile studiilor geotehnice,privind distantele de amplasare fata de acestea.

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 jumata, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora 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 si a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse 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 ;L2 ; L1zp

- (3) Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :
-parter

-parter+mansarda

-parter+etaj

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

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1, L2,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,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1,L2, L1zp

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice.

- in cazul constructiilor noi acolo unde nu exista retele de apa si canal beneficiarii se vor angaja prin declaratii notariale ca odata cu extinderea retelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrările de bransament pana la terminarea lucrarilor de extindere a retelelor;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii componente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 ;L2 ; L1zp

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,L2- POTmax= 30% pentru parcele pana la 1000 mp

POT.max 15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.

L1zp – POT max= 30% pentru parcele pana la 1000 mp

15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

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

(2) Pentru dotarile publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, in functie de amplasarea in cadrul localitatii.

C-ZONA CENTRALA- CONTINAND FUNCTIUNI SI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE SI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERESULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL

Zona centrala este situata in centrul de interes al localitatii, adiacent drumului judetean si contine cele mai importante functiuni si echipamente de interes general,servicii,comert,mici activitati productive.

- Prin prevederile Regulamentului,se urmareste mentinerea caracteristicilor si cresterea coerentei cadrului construit,prin diversificarea selectiva a functiunilor.
- Se urmareste revitalizarea acestei zone.

Formata ca fond construit in mare parte din cladiri de locuit,zona permite conversia locuintelor in alte functiuni,cu conditia mentinerii ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

C -toate serviciile de interes general,de larga accesibilitate publica

- institutii si servicii publice

-constructii noi,extinderi,reparatii,consolidari,modernizari.

-locuirea,cu variantele,locuire permanenta,locuire sezoniera,case de vacanta,cazare turistica in locuinte traditionale,cu suprafata constructa la sol de max.200 mp.

- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale functiunilor in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de 30% din aria constructa.

-supraetajarea cladirilor existente in limitele admise de « Regulamentul cadru de urbanism pentru Rezervatia Deltei Dunarii »HG.1516/2008

-largirea si repararea strazilor existente,amenajare intersectii

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C - extinderile si schimbarile de profil, conversiile funtionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare functiunile invecinate;

- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente,reparatii capitale,consolidari,cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995,a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare.

- locuinte cu Sc.de max.300 mp ;case de vacanta cu Sc.max.350 mp. ;spatii comerciale cu Sc.max.300 mp.cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobatii prin P.U.G. si a respectarii Codului Civil

- se admit constructii tip sere sau solarii,cu conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m,cu AD<150mp.

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a consiliului judetean

-In cazul amenajarilor pentru turism,agroturism,alimentatie publica cu peste 60 de locuri,inclusiv pe terase,a piscinelor,a salilor de joc cu AD peste 150 mp,amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati,se va obtine acordul vecinilor ,cu precizarea distantei minime admise.

-Idem,pentru functiuni generatoare de zgomot,mirosuri sau alti factori perturbatori.

-Nu se vor amplasa turnuri de telefonie mobila printre locuinte,daca distanta pana la limitele terenului nu este de cel putin 2H,in caz contrar se va obtine acordul vecinilor.Pentru aceste lucrari se vor elabora documentatii in faza PAC.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

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

b) in intravilan: depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

c) activitati productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

d) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

C- Se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale reutilizabile;

- platforme de precolecare a deseurilor;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din

circulatiile publice sau din institutiile publice;

- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 5 masini;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,disco-teci,cluburi la mai putin de 100 m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.
- Idem pentru cele same categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.
- orice tip de constructie in zonele afectate de torenti,alunecari de teren,in zonele hasurate,cu interdictie definitiva de construire.

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 avand destinatia Curtii Constructii - 700 mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curti Constructii -min 500m pentru izolate

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

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intlege distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterală opusă masurată în punctul cel mai apropiat de aliniament

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C

(1)- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6,00** m;

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

(3)- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenta un calcan;

(4)- 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.

(5) -Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

- C**
- 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 jumate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5,0** metri.
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,0** metri;
 - cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;
 - pe parcele C,invecinate cu L,nu se vor amenaja restaurante,discotheci, cu >100 loc,decat daca se va asigura min.15,0m fata de limita proprietatii vecine,sau cu acceptul legal al vecinilor ;idem pentru alte unitati perturbatoare.
 - anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizat,din materiale similare cu a dotarii existente.
 - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,se va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distanelor minime de interventie la incendiu.

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 jumata 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 ACCSESE

- C**
- 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 auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .
- 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 paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

- In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

C - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun .

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

- Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

-Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

-Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea

Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exteroara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA C

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;

- se interzice disponerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

-Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13-SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

C -In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei deltaice,specii autohtone.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15,0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetru propriu sau in spatiile plantate publice de proximitate;

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

din lemn;

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuiti;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

d) gard din stuf, impletitura nuiele, etc.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuri.

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, pentru parcele de pana la 1000 mp. (conf. HG.NR.1516/2008)

-POT maxim =15% pentru alte dotari si locuinte, pentru parcele mai mari de 1000 mp.

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

C

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

-CUT maxim =0,5 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte .(conf. HG.NR.1516/2008)

ARTICOLUL 17- AMPLASAREA FATA DE RETELE ELECTRICE

-distanta minima de apropiere intre conductorul extrem al LEA si orice parte a constructiilor,sunt de:

- minim 3.00m pentru LEA intre 1KV si 20KZ
- minim 4.00m pentru LEA intre 20KV si 110KV,inclusiv

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

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

A.I.D.

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

- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;

- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;

- unitati agrozootehnice;

- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona

- reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.

- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D.

- activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantele impuse de Ordin nr.536/1997

- productie manufacturiera

- unitati agroindustriale,agrozootehnice,cu conditia respectarii distantele impuse de Ordin nr.536/1997

- cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD sau PUZ in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua,extindere sau o refunctionalizare,pe AD>500 mp.

- se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.

- se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

A.I.D.

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestelui;

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

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

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

A.I.D.

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1500** mp si un front minim la strada de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instranare etc). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este necesara realocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D.

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;

- Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale

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

A.I.D.

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de **6,00** metri;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre

aceste alte zone;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

A.I.D.

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.

- distanta de mai sus se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

A.I.D.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- accesele in parcele, din drumurile judetene se vor asigura printr-o colectoare paralela cu drumurile principale;

- la parcelele de colt accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A.I.D.

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20** m;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A.I.D.

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;

- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea pe strazile interioare ale zonei industriale nu va depasi distanta intre alinieri;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;
- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principală;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A.I.D.

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

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

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A.I.D.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme funktionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

A.I.D.

Imprejmuirile spre strada vor avea inalimi de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2,50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2,50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu

incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

A.I.D.

POT maxim (%):

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

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

A.I.D.

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltimea 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 aparțin gospodariei comunale și asigura servirea populației cu transport în comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din urmatoarele subzone :

G- subzona constructiilor și amenajărilor izolate pentru gospodarie comunala (stătie epurare)

GCc- subzona cimitirilor

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

G - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala :

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;

-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.

GCc- cimitire si cladiri anexa

- cimitire;
- capela mortuara;
- circulatii carosabile
- paraje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G - 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 ;

-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

G - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

GCc - se interzice densificarea cimitirilor 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)

G, GCc - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriu inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G, GCc - conform normelor specifice.

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

G, GCc -Distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumata 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 sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in rigoare.

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

G, GCc

-distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.

- distanta se poate reduce la jumata 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 ACCESSE

G, 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

G, GCc - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G, GCc - inaltimea cladirilor nu ca depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor, pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **10** metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural si la acelasi nivel cu fatada principala ;

GCc- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

G - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare ;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

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 evacarea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G - orice parte a terenului incitentei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere neocupate circulatiei, placaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arborela fiecare **200** mp ;

GCc

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

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIIRI

G - imprejumuirile 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 ;

- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incita ;

GCc

- imprejumuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inalimi 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)

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

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

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)

G- CUT maxim = **1.8** mp ADC/mp. teren

GCc CUT maxim = **0.15** mp ADC/mp. teren – raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului. In acest caz aria construita desfasurata include aria constructiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale

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.

Recomandari :Obiective utilitate publica

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

Obiective de utilitate publica

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei localea 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 asururii 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 spatiilor 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

Zona verde este alcătuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

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

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

-Se prevad specii autohtone,specifice zonei deltaice.

V_{pp}- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

-Plantatiile de protectie reprezinta fasii de min.15 m latime propuse in zonele cu risc de alunecare,vai torrentiale,malurile bratului Sf.Gheorghe,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.222.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

V_p- 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 urban, fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; legate direct de activitatea sportiva.

V_{pp}- plantatiile de protectie a zonelor de activitati, pe fasia de protectie din lungul paraielor, cu functiune publica, ecologica si peisagistica, se admit urmatoarele: alei, amenajari de mici dimensiuni pentru odihna, agrement, joc si sport, debarcadere, anexe sanitare , mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc. 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, prin 5m adiacent DJ222C.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V_P

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.

V_P-V_{PP}

- 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.

V_p - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

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

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

V_p-V_{pp}- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
V_{pp}- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

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

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

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

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V_p-V_{pp} - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectoarelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V_p-V_{pp} - 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

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adevararea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstruchiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- 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.
- se interzice disponerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu

zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se poate aproba amplasarea unor “antene ecologice”(mascate), care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Vp-Vpp - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specific pentru fiecare categorie de spatiu plantat;

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp**.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri; in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmuiri terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vp- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

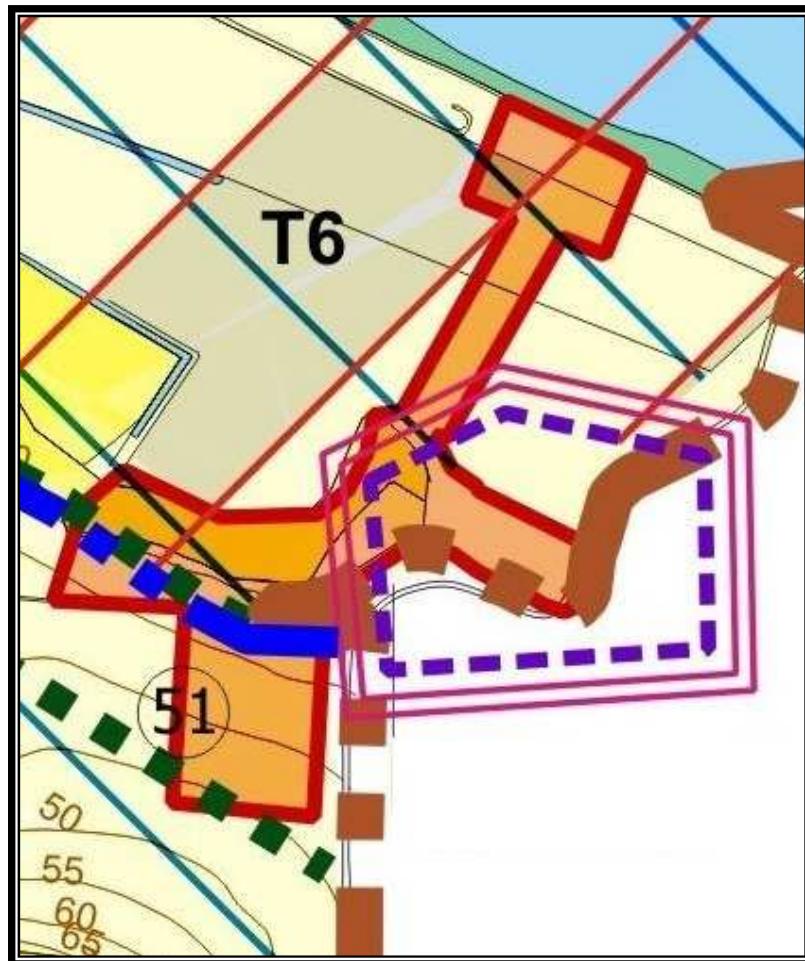
Vp-Vpp Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

Vp-Vpp

- coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor

POT si H_{max}



LOCALITATEA VICTORIA
UTR 2 extravilan

Propunere sat vacanta. **T6-conf.PUZ** aprobat nr.41/29.11.2006

Zona funcională:

IS - zona institutii, servicii

ISt - turism, agreement

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona I_{st} sunt admise urmatoarele utilizari:

- pensiuni,
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
 - sport si recreere in spatii acoperite;
 - parcaje la sol
 - spatii plantate-scuaruri;

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

c) sunt permise constructii izolate pentru alimentatie publica, cu conditionari referitoare la forma, materiale de constructie si finisaj, in conformitate cu legislatie specifica, cu prevederile prezentului regulament si cu respectarea legislatiei privind protectia mediului;

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

Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului judetean.

- 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)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6	peste 5
Latimea zonei de protectie (m) - spre cursul de apa	5	10	15

- spre interiorul incintei 3 4

In zona cailor navigabile (bratul SF.Gheorghe) si a cursurilor de apa potential navigabile, se pot autoriza, cu avizul ministerului de resort :

- constructii/installatii de deservire,intretinere si exploatare a caii navigabile
- elemente de semnalizare pentru siguranta circulatiei
- constructii pentru porturi,debarcader,acostare,platforme,drumuri de circulatie,cladiri,constructii hidrotehnice,gari fluviale,lucrari similare.
- traversari/subtraversari ale cailor navigabile,cu conducte,retele electrice,de telecomunicatii,lucrari de arta,etc.
- adaposturi pentru iernat nave
- instalatii de captare a apei sau de evacuare a apelor
- aparare de maluri,diguri,alte lucrari similare.

Constructiile se vor amplasa la min.30m de malul bratului SF.Gheorghe.Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate,va fi conditionata de elaborarea documentatiilor de urbanism PUD sau PUZ si de lucrari de limitare a riscurilor naturale,prin ridicarea platformei de constructii,canale de drenaj si aparare de mal ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

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

d) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

-Se interzic constructii in zone inundabile,fara masuri de ridicare a platformei,dincolo de cota de inundabilitate,asigurandu-se continuitatea la cota de 4,20

. Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

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

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

Ist -conform PUZ aprobat

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ist -conform PUZ aprobat

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

Ist -conform PUZ aprobat

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

Ist -conform PUZ aprobat

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

Ist -conform PUZ aprobat

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ist-conform PUZ aprobat

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ist -conform PUZ aprobat

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ist - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate, se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla, compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Ist (1) 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.

(2) În sensul prezentului articol, prin solutii de echipare edilitara în sistem individual se inteneaza asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate siexploatare pentru un imobil sau un grup de imobile.

(3) Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa. .

(4) 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.

(5) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

(6)Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

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

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

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

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie

de minimum 25%.

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 20% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

d) gard din stuf, impletituri nuiele.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuiiri.

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20 metri, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

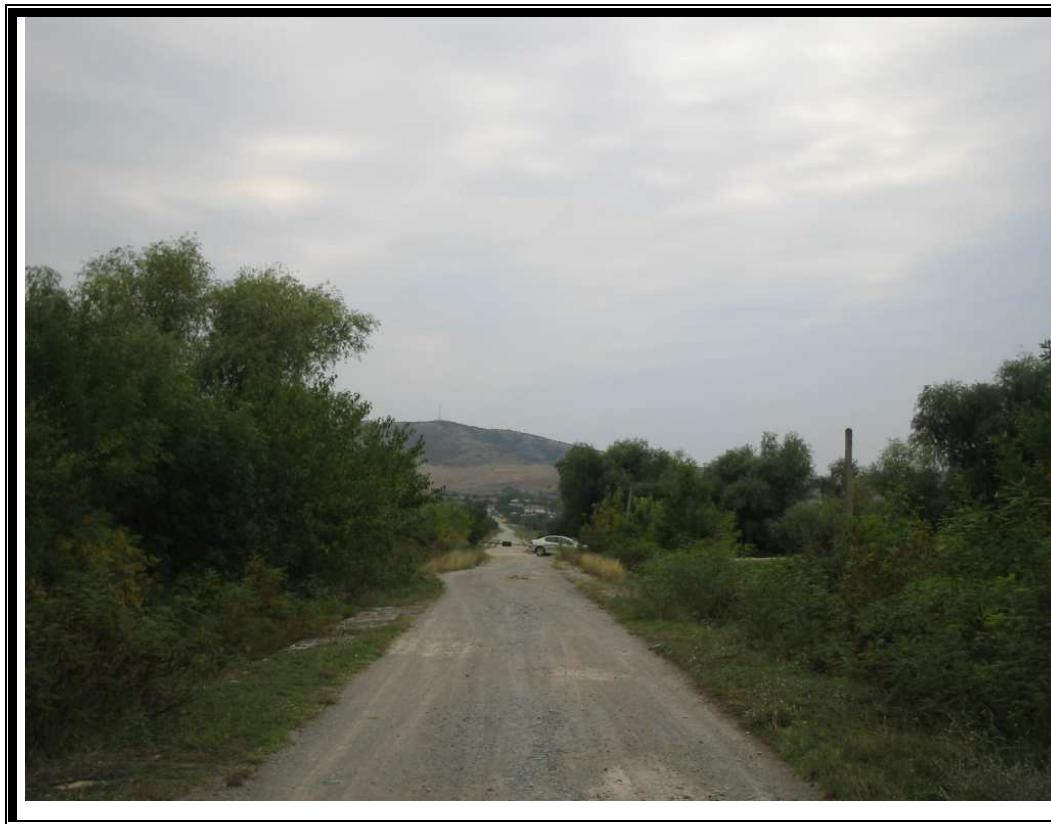
ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ist -POT max. 30% pentru parcele pana la 1000 m si

-POT max 15% pentru parcele mai mari de 1000 mp

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

Ist - CUT max= 0,5



**LOCALITATEA VICTORIA
UTR- 3 extratilan**

TS- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Zona speciala, reprezinta constructii si amenajari cu profil spec

- **T7** – zona speciala se afla in extravilan , la nord de localitatea Victoria,cheu UM
- T20** - zona speciala se afla in extravilan , la sud de localitatea Victoria-unitate militara.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI – unitate militara

Utilizari permise :

- Constructii si amenajari cu profil special
- cai de comunicatii, echipare edilitara
- lucrari reparatii,extinderi,amenajari portuare,heliporturi.

Utilizari permise cu conditii :

- amplasarea obiectivelor civile va respecta zona cu protectie de 200 m fata de obiectivele apartinand MAPN ,MI si SRI
- -lucrari reparatii,extinderi,amenajari portuare,cu avizul ministerului de resort.
 - 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)**
 - In zona cailor navigabile (bratul SF.Gheorghe)si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort**

Utilizari interzise

- constructii care nu se incadreaza in prevederile avizelor de specialitate si care pot afecta calitatea mediului si fondul funciar existent

Amplasarea fata de frontieră de stat

- autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat , catre interior
- se excepteaza de la prevederile aliniatului (1) punctele de control pentru trecerea frontierei , cu constructiile anexa , terminale vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei .
- **In conformitate cu Ordinul comun .Ap.N.nr30/1995,M.I.nr.3422/1995 si S.R.I. nr.42212/1995,Planurile urbanistice zonale si Planurile urbanistice de detaliu ale obiectivelor din extravilan se avizeaza de catre aceste foruri.**



**LOCALITATEA ILGANII DE JOS
UTR- 1**

Unitate teritoriala, ce cuprinde intravilanul trupului **T 4**, cu functiunea predominanta-locuirea si functiuni servicii,turism,amplasate cu acces la canalul Sf.Gheorghe sau in zona continental a localitatii.

Zone functionale:

L - zona de locuinte

Subzone: **L** - subzona locuintelor P ;P+1 ;P+M

L 2- subzona locuintelor individuale P ;P+1 ;P+M ;P+1+M si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni cu servicii complementare cu preponderenta spatiilor plantate in zonele noi propuse la parcelare.

L1zp-subzona locuinteP ;P+1 ;P+M, situate in zone de protectie situri arheologice

C,(IS)- zona centrala si zona institutii si servicii

G -zona de gospodarire comunala

G1- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodaria comunala,echipare edilitara. **T31- statie apa**

T-zona transporturilor

Subzona : **Tn**- subzona transporturilor navale(debarcader,trecere bac)

L-ZONA DE LOCUINTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

L1- subzona locuintelor

L2- subzona locuintelor individuale si a unitatilor de cazare (vile, pensiuni) cu servicii complementare, cu preponderenta, in zonele noi propuse la parcelare.

L1zp -subzona locuintelor,aflate in zona de protectie situri arheologice.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

L1;L2;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.

Functiuni compatibile cu locuirea-functiuni adaptate in aceeasi cladire cu locuinta,cu care pot coexista in bune conditii.

Functiuni complementare locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile.

L1;L2 ; L1zp-Conform Regulamentului cadru de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Deltei Dunarii, Hotararea nr. 1516/19 noiembrie 2008, sunt admise:

a) locuirea, cu variantele locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, cu suprafata construita la sol de maximum 200 mp;

- locuinte individuale

- pensiuni turistice si agroturistice pe parcele de minim 1000 mp cu minim 5 camere si servicii complementare.

- L1;L2 ; L1zp;**
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
 - scuaruri publice.
 - largirea si repararea strazilor existente

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1;L2 ; 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 si Codul civil ;se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate.

-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.536/1997

-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 distantei si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.536/1997,a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995

L1 ;L2 ; L1zp

- se admit constructii pentru adaptarea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei.

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

L1zp - autorizarea interventiilor in zona protejata se va face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Tulcea.

- 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)

-Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate,va fi conditionata de elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ si de lucrari de limitare a riscurilor naturale,prin ridicarea platformei de constructii,canale de drenaj si aparare de mal ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

L1 ;L2 ; L1zp

- Nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurant,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli,biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala,tabere copii,etc.
- Idem pentru cele same categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.
- se interzice constructia pe amplasamentele de colt,prevazute a fi incluse in lucrari de amenajare intersectii.
- se interzic anexe poluante sub distante normate(grupuri sanitare uscate sau fose vidanjabile,ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

L1 ;L2 ; L1zp

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

Regimul de construire	Dimensiune minima in L1, L1zp		Dimensiune minima in L2	
	Suprafata mp.	Deschidere m.	Suprafata mp.	Deschidere m.
Izolat-locuinte	500	12	700	12
Izolat-pensiuni	-	-	1000	20

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

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

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 ; L1zp

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

L2 Retragerea constructiilor fata de aliniament este de minimum 6,00 m.

(2) In situatia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, constructiile noi se pot executa pe aliniament.

(3) Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se

realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

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

(5) Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

(6) 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)

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **12,0** metri;

- in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila (*in stare rea, provizorie*) amplasata pe aliniament, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificatiilor de mai sus, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.

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

L1 ;L2 ; L1zp - Retrageri fata de limitele laterale

- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumata din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi.

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

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

Retrageri fata de limita posterioara a parcelei

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumata 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 cladirii principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acestieia, 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 fata dele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumata, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere de locuit;

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

- (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.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (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 si a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament si conform Anexei 2 la prezentul regulament,fata de care se va practica o reducere de 30%(localitatea este accesibila cu precadere pe cale fluviala-bac)
- (3) Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1 ; L1zp (3)Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj

L2 ; (1) Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de **10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis)**, cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat- foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

L1 ;L2 ; L1zp (3)Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajelor,se face cu respectarea inaltilor medie a cladirilor invecinate,fara ca diferenita de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate. Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1, L2,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,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale,respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1,L2, L1zp

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

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

(3) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

- toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice.

- in cazul constructiilor noi acolo unde nu exista retele de apa si canal beneficiarii se vor angaja prin declaratii notariale ca odata cu extinderea retelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrările de bransament pana la terminarea lucrarilor de extindere a retelelor;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii componente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

-Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 ;L2 ; L1zp

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

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

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

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

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

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

SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

L1,L2- POTmax= 30% pentru parcele pana la 1000 mp

POT.max 15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.

L1zp – POT max= 30% pentru parcele pana la 1000 mp

15% pentru parcele mai mari de 1000 mp.

ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

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

(2) Pentru dotarile publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, in functie de amplasarea in cadrul localitatii.

IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Subzone functionale:

ISco- comerciale

ISt- turism

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde dotari comerciale,servicii,depozitare,turistice(hotel,pensiune turistica),existente,raspandite pe teritoriu,intre cursul de apa si limita sud-estica a localitatii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **IS** sunt admise urmatoarele utilizari:

- pensiuni,
- locuinte
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii comerciale,servicii
- institutii ,servicii,dotari publice
- spatii plantate-scuaruri;
- amenajari sportive

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

a)camparea,conditionata de dotarea cu inst.tehnico-edilitare-

b) locuinte cu Sc.de max.300 mp ;case de vacanta cu Sc.max.350 mp. ;spatii comerciale cu Sc.max.300 mp.cu conditia incadrarii in indicatorii urbanistici aprobatii prin P.U.G. si a respectarii Codului Civil

c)functiuni comerciale si servicii profesionale,daca se inscriu in conditionarile prezentului regulament.(supraf.utila peste 300mp.cu conditia asigurarii locurilor de parcare si alegislatiei privind protectia mediului)

d) sunt permise constructii izolate pentru alimentatie publica, cu conditionari referitoare la forma, materiale de constructie si finisaj, in conformitate cu legislatie specifica, cu prevederile prezentului regulament si cu respectarea legislatiei privind protectia mediului;

e) structurile de agrement care nu includ serviciul de alimentatie publica sunt

admise cu conditia limitarii impactului vizual si sonor asupra vecinatilor, precum si cu respectarea normelor privitoare la forma, materiale de constructie si finisaj din prezentul regulament;

Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului judetean.

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

- 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)

In zona cailor navigabile (bratul SF.Gheorghe)si a cursurilor de apa potential navigabile,se pot autoriza,cu avizul ministerului de resort :

-constructii/installatii de deservire,intretinere si exploatare a caii navigabile

-elemente de semnalizare pentru siguranta circulatiei

- constructii pentru porturi,acostare,debarcadere,platforme,drumuri de circulatie,cladiri,constructii hidrotehnice,gari fluviale,lucrari similare.

-traversari/subtraversari ale cailor navigabile,cu conducte,retele electrice,de telecomunicatii,lucrari de arta,etc.

-adaposturi pentru iernat nave

-instalatii de captare a apei sau de evacuare a apelor

-aparare de maluri,diguri,alte lucrari similare.

Constructiile se vor amplasa la min.30m de malul bratului SF.Gheorghe.Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului.

Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate,va fi conditionata de elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ si de lucrari de limitare a riscurilor naturale,prin ridicarea platformei de constructii,canale de drenaj si aparare de mal ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

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

b) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

-Se interzic constructii in zone inundabile,fara masuri de ridicare a platformei,dincolo de cota de inundabilitate,asigurandu-se continuitatea la cota de 4,20

. Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrările de eliminare a

factorilor de risc pentru constructii.

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

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

IS, -se va consulta sectiunea II conditii de parcelare

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR
PUBLICE SI INTreprinderilor

a. deschidere la strada - min. 20m

**b. suprafata minima a parcelei avand
destinatia Curtii Constructii** - 700mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE
a. deschidere la strada -min. 12m pentru izolate

**b. suprafata minima a parcelei avand
destinatia Curti Constructii** -min 500m pentru izolate

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

a. deschidere la strada -min. 20 m

b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m

*Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intlege
distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterală opusă masurată în 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.*

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

IS

(1)pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;

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

(3) Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru
dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor
rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de
alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru
drumurile comunale.

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

IS - 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 jumata din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5,0** metri.

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,0** metri;

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,conform Codului civil.

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

IS

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumata 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

IS

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

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS

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

-Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

- In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

- Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-

foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

-Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

-Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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 vecinata, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa expriime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii

ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) 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.

(2) În sensul prezentului articol, prin solutii de echipare edilitara în sistem individual se intlege asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploataate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(3) Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa. .

(4) 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.

(5) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

(6) Se recomanda realizarea retelelor electrice si de telefonie numai subteran.

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

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

ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

d) gard din stuf, impletituri nuiele.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuiiri.

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20 metri, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

-POT max. 30% pentru parcele pana la 1000 m si

15% pentru parcele mai mari de 1000 mp

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

IS- CUT max= 0,5

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Zona este alcatauita din urmatoarele subzone :

G1- subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala –statiie apa

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

G1 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala :

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;

-incinte tehnice cu cladiri si instalafii 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

G1 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

G1 - conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.

SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE

A CLADIRILOR

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

- G1**
- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
 - pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- G1**
- conform normelor specifice.

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

- G1**
- Distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumata 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

- G1**
- Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.
- distanta se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

- G1**
- 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

G1 - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G1 - inaltimea cladirilor nu ca depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor, pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **10** metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural si la acelasi nivel cu fatada principala ;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

G1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare ;

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G1 - orice parte a terenului incitentei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

G1

- imprejumuirile 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 ;

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1 – POT maxim = **50%** -raportarea ariei construite la suprafata terenului.

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

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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.

Recomandari :Obiective de utilitate publica

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

Obiective de utilitate publica

- Pastrarea sau, dupa caz, introducerea în domeniul public sau privat al administratiei localea 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 compositiei 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 spatiilor 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

Zona verde este alcătuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

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

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

-Se prevad specii autohtone,specifice zonei deltaice.

V_{pp}- plantatii de protectie, plantatii de aliniament.

-Plantatiile de protectie reprezinta fasii de min.15 m latime propuse in zonele cu risc de inundare,malurile bratului Sf.Gheorghe,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.222D.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

V_P- 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 urban, fantani arteziene, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii demontabile pentru expozitii, activitati culturale
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere; legate direct de activitatea sportiva.

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

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V_P

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

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.

V_P-V_{PP}

- 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.

V_p - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializeze;

- se interzic orice improvizatii pentru colectarea apelor uzate;

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

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

V_p-V_{pp}- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

V_{pp}- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

V_p-V_{pp} - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

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

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

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

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vp-Vpp - parajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectoarelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Vp-Vpp - cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adevararea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Vp-Vpp - conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- 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.
- se interzice disponerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zestrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se poate aproba amplasarea unor "antene ecologice" (mascate), care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Vp-Vpp - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;

- se recomanda, din considerante ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp**.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri; in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

Vp- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Vp-Vpp Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

Vp-Vpp

- coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor

POT si H_{max}

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE

Subzonele: TR- zona terenuri cu riscuri naturale previzibile

TA- zona terenuri inundabile

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

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

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

Utilizari permise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si preventie a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.)

Utilizari permise cu conditionari

In cazul zonelor potential inundabile,hasurate,zone cu potential turistic,situate pe malul bratului SF.Gheorghe,conditionarea constructiilor se va face din faza

documentatiilor de urbanism(PUZ)pe ansamblu zona,de lucrari hidrotehnice,cu continuitate de executare a platformelor la cote superioare +4,20 si a canalelor de drenaj,lucrari de proiectare,de mare raspundere ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin (2) al art. 10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului), eprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesante, dupa caz.

Utilizari interzise

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

T- ZONA TRANSPORTURILOR

Tn- subzona transporturilor navale

Tn- subzona transporturilor navale

(1) In zona cailor navigabile (bratul SF.Gheorghe)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,debarcadere,porturi turistice,fronturi de acostare,platforme de depozitare,drumuri de circulatie,cladiri,constructii hidrotehnice,etc.
- d)traversari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale cursurilor de apa cu conducte de presiune(apa,gaze,abur),de linii electrice si de telecomunicatii,precum si traversarile cu poduri si lucrările de amenajari hidro.si de arta.
- e)adaposturi de iarna pentru nave,statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie.
- f)instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura.

g)aparari de maluri de orice natura,diguri longitudinal si transversal si alte lucrari similare.
2)in sensul prezentului regulament,prin zona fluvial se intlege fasia de teren situata 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)	10-50	51-500	peste 500
-----------------------------	-------	--------	-----------

Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50
--------------------------------	----	----	----

- b) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6	peste 5
Latimea zonei de protectie (m) - spre cursul de apa	5	10	15

Constructiile se vor amplasa la min.30m de malul bratului SF.Gheorghe.Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului



**LOCALITATEA ILGANII DE JOS
UTR 2-extravilan**

Zona industriala, servicii, depozitare,gospodarie comunala. Reprezinta dotarile agrozootehnice, industriale, depozitare din trupurile de extravilan :

- T10-canton silvic
- T13-ferma ICPDD
- T19-amenajare agricola sc.Promex srl
- T22-reparatii nave sc.Scut sa
- T23-cabana prot.lacustelor
- T24-amenajare agricola sc.Gita srl.
- T25-amenajare agricola sc.Torgai srl.
- T33-depozitare,prelucrare stuf sc.Stuf Delta
- T29-statie epurare

Zone functionale:

A.I.D- zona de activitati agricole,productive industriale sau depozitare (T13,T10,T19,T22, T23,T24,T25,T33)

IS - zona institutii si servicii

Subzona : ISt- turism (T22)

Iss-servicii, (T23)

G - zona gospodarie comunala, echipare edilitara

Subzona:G (T29- statie epurare)

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

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

D- subzona unitatilor de depozitare.

I- subzona unitatilor productive industriale

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

SECTIUNEA 1 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

A.I.D - activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;

- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;

- autobaze si statii de mecanizarea agriculturii;
- unitati agrozootehnice;

- mica industrie si industrie nepoluanta pentru zona
- reparatii,consolidare,modernizare,refunctionalizare.
- prestari servicii care nu perturba vizual si sonor vecinatatile.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

A.I.D - activitati productive si servicii cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997

- productie manufaturiera
- unitati agroindustriale,agrozootehnice,cu conditia respectarii distantelor impuse de Ordin nr.536/1997
 - cu conditia elaborarii documentatiilor de urbanism in faza PUD sau PUZ in zonele hasurate si pentru orice functiune ce implica o constructie noua,extindere sau o refunctionalizare,pe AD>500 mp.
 - se vor asigura utilitatile prin racord sau in sistem individual.
 - se va realiza plantatie de protectie si gard inalt.

ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

A.I.D.- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestoria;

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.

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

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

A.I.D.- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **1500** mp si un front minim la strada de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc). In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este necesara realocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

A.I.D.

- pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;
- Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de

alta a drumurilor, va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale

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

- A.I.D.**
- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
 - in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumata din inaltime, dar nu mai putin de **6,00** metri;
 - in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
 - in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
 - se vor respecta distantele minime egale cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

A.I.D.- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.

- distanta de mai sus se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

A.I.D.- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa benefizeze 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

A.I.D.

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A.I.D.

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

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

A.I.D.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

A.I.D Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare daca acestea existenta si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea intalatiilor, din paraje, circulatii si platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A.I.D. Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme funktionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

A.I.D Imprejmuirile spre strada vor avea inalimi 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.

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

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

A.I.D.

POT maxim (%):

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

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

A.I.D.

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltimea 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

IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Subzone functionale:

ISt- turism

Iss -servicii

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde dotari comerciale,servicii,depozitare,turistice(hotel,pensiune turistica),propuse in zona mixta,cu conditia elaborarii documentatiei PUD,pentru exemplificarea conditiilor de amplasare,indici,vecinatati,accese.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **ISt,Iss** sunt admise urmatoarele utilizari:

- pensiuni,moteluri,campinguri
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii comerciale,servicii
- spatii plantate-scuaruri;

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- pensiuni,moteluri,campinguri
- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii comerciale,servicii
- spatii plantate-scuaruri; **cu conditia elaborarii documentatiei PUZ,pentru exemplificarea conditiilor de amplasare,indici,vecinatati,accese.**

-Pentru orice constructie cu aria desfasurata mai mare de 150 mp, indiferent de destinatie, se va solicita prin certificatul de urbanism avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului judetean.

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

- 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) Constructiile se vor amplasa la min.30m de malul bratului SF.Gheorghe.Orice amplasare sub limita precizata se va face in baza acordului dat de administratorul canalului. Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate,va fi conditionata de elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ si de lucrari de limitare a riscurilor naturale,prin ridicarea platformei de constructii,canale de drenaj si aparare de mal ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE

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

b) depozitarea substantelor inflamabile sau toxice.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor de parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

-Se interzic constructii in zone inundabile,fara masuri de ridicare a platformei,dincolo de cota de inundabilitate,asigurandu-se continuitatea la cota de 4,20 .

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

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

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

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTreprinderilor

a. deschidere la strada - min. 20m

b. suprafata minima a parcelei avand

destinatia Curtii Constructii - 700mp

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI

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

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

Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intlege distanta/lungimea perpendiculara pe limita laterală opusă masurată în 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.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT IS

- (1)pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;
(2) Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

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

- 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 jumata din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5.0** metri.
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **5,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,conform Codului civil.

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

IS - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumata din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumata 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 ACCSESE

IS

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal

obtinut prin una din proprietatile invecinate;

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

-Necesarul de paraje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

- In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarea autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS

- Inaltimea maxima admisa a constructiilor din zonele rurale din Delta Dunarii este de 10 m (echivalentul a 3 niveluri, dintre care unul in mansarda/acoperis), cu conditia ca raportul dintre dimensiunea orizontala cea mai lunga si inaltimea cladirii sa fie de cel putin 1,6.

- Prevederile alin. (1) nu se aplica in cazul edificiilor cu caracter de unicat-foisoare, belvederi faruri sau alte structuri pentru navigatie, comunicatii si aparare, elemente verticale ale lacasurilor de cult-, conform legilor in vigoare.

-Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

- parter
- parter+mansarda
- parter+etaj
- parter+etaj+mansarda

-Autorizarea executiei constructiilor noi,a extinderilor sau supraetajarilor,se face cu respectarea inalitimii medie a cladirilor invecinate,fara ca diferența de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inalitimii 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 vecinata, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al zonei, tinand seama de vecinatati.

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta

-Pentru cladirile cu functiune publica se recomanda o expresie arhitecturala retinuta si utilizarea in cat mai mare masura a materialelor traditionale.

- Acoperisurile se vor construi cu minimum doua ape, paralele cu directia lunga a casei. Spre strada se recomanda folosirea timpanelor, de preferinta decorate cu elemente traditionale.

- Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane. Se

interzic tabla zincata, azbocimentul, tigla metalica emailata si membranele bituminoase, cu exceptia invelitor-terasa orizontale.

- Panta admisa a acoperisului cladirii este de maximum 30%, cu exceptia acoperisurilor realizate din stuf, care pot avea o panta mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul cladirii.

- realizarea de turnulete la constructii este interzisa, iar lucarnele se executa sub forma alungita, de preferinta curbilinii

- Cladirile vor avea prispa sau terasa deschisa pe minimum 50% din lungimea fatadei.

-Suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului.

-Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, se va folosi gama cromatica caracteristica zonei(bleu,gri).

- Se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor sau acoperite cu alb, albastru, gri, in functie de specificul local, atat la pereti, cat si la tamplarii si elemente decorative. Se folosesc cu precadere pigmentii naturali.

- Tamplaria exterioara va fi executata exclusiv din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur.

-Pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia.

-Caramida si lemnul pot fi varuite.

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

- Edificiile religioase din Delta Dunarii trebuie realizate potrivit traditiilor locale, respectand prevederile H.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D.

ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

(1) 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.

(2) În sensul prezentului articol, prin solutii de echipare edilitara în sistem individual se intlege asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii realizate si exploataate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(3) Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa. .

(4) 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.

(5) Pentru arhitectura noua din Delta Dunarii se recomanda folosirea cel putin a unei surse de energie alternativa,in afara de conectarea la utilitati :energie solara captata

in sisteme pasive de incalzire a apei calde menajere si /sau sisteme active alternative de producere a energiei curate incorporate cladirilor

ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

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

ATICOLUL 14-IMPREJMUIRI

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

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

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

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-devie etc.;

d) gard din stuf, impletituri nuiele.

(3) Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

(4) In zonele cu acces public- dotari, alimentatie publica etc.- nu se admit imprejmuiri.

- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20 metri, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS -POT max. 30% pentru parcele pana la 1000 m si
15% pentru parcele mai mari de 1000 mp

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

IS- CUT max= 0,5

G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA.

GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate functiunile care aparțin gospodariei comunale și asigura servirea populației cu transport în comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din urmatoarele subzone :

G- subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodarie comunala –T30-stație epurare,

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.

G - construcții, instalatii și amenajari pentru gospodaria comunala :

- birouri și incaperi anexe ale funcțiunii de baza;

-incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

G - conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de baza.

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

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

G - conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de baza.

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

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G - conform normelor specifice.

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

G Distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumata 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 sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in rigoare.

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

G Distanța minima între clădiri va fi egală cu jumătate din înaltimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încaperi în care se desfășoară activități permanente.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCES

G - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

G - parcajele se vor asigura în afara circulației publice

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G - înaltimea clădirilor nu să depășească înaltimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hala se recomandă o înaltime maximă de **10** metri.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatile imediate

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural și la același nivel cu fațada principală ;

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

G - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare 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 se va obține avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apă.

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate circulației, placaje și platforme funktionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp ;

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

G - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, si vor fi dublate cu gard viu ; In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** m distanta cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti ;

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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



ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

T- ZONA TRANSPORTURIILOR

Subzone :Tr-transporturi rutiere

Tn-transporturi navale

Tr.-transporturi rutiere.GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

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

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport, gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen) ;

- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta)

Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

- 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.

- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MII si SRI din 1995);

Tn-subzona transporturi navale

(1) In zona cailor navigabile (bratul SF.Gheorghe)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,debarcadere,porturi turistice,fronturi de acostare,platforme de depozitare,drumuri de circulatie,cladiri,constructii hidrotehnice,etc. d)traversari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale cursurilor de apa cu conducte de presiune(apa,gaze,abur),de linii electrice si de telecomunicatii,precum si traversarile cu poduri si lucrările de amenajari hidro.si de arta.

e)adaposturi de iarna pentru nave,statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie.

f)instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura.

g)aparari de maluri de orice natura,diguri longitudinal si transversal si alte lucrari similare.

2)in sensul prezentului regulament,prin zona fluviala se intlege fasia de teren situata 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)	10-50	51-500	peste 500
-----------------------------	-------	--------	-----------

Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50
--------------------------------	----	----	----

b) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6	peste 5
-------------------------------	---------	-----	---------

Latimea zonei de protectie (m)

- spre cursul de apa	5	10	15
----------------------	---	----	----

V2ex- PERDELE DE PROTECTIE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

- se propun perdele de protectie pe malul bratului Sfantu Gheorghe.

Perdelele forestiere pentru protectia campului au fost amplasate la urmatoarele distante fata de :

- drumuri de tarla- in imediata apropiere ;
- canale de irigatii- in imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc.

-In cazul in care drumurile nationale si judetene constituie limite de tarla, a fost evitata amplasarea perdelelor forestiere de protectie a campului, pe limita acestora, deoarece instructiunile AND privind plantatiile rutiere prevad o distanta minima de amplasare fata de drum de 30 m , astfel perdelele de protectie au fost amplasate la 30 m distanta de limitele drumului judetean.

-Se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatii de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

V3ex- PADURI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

(1) Sunt considerate paduri, in sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art.2 alin. 1 si sunt incluse in fondul forestier national terenurile cu o suprafata de cel putin 0.25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie sa atinga o inaltime minima de 5 metri la maturitate in conditii normale de vegetatie.

(2) Conform normelor specifice in vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestiera nu poate fi divizibila sub limita de 1 ha.

(3) Interventiile in zona V3ex se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic din 19.03.2008.

(4) Se interzice executarea constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera.

- In mod exceptional,cu avizul organelor administrative de specialitate,se pot autoriza constructii necesare intretinerii padurilor,exploatarilor silvice,culturilor forestiere,cu ocuparea,obligatorie a unei suprafete minime de teren.
- Cabanele si alte constructii pentru turism se vor amplasa doar la liziera padurilor,in baza avizelor legale.

AZ- TERENURI AGRICOLE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiune predominanta :agricola

Functiuni permise :

a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si în conditiile stabilite de lege(legea 50/1991;art.90-103 din legea fondului funciar nr.18/1991):

- constructii, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, constructiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan,adaposturile pentru animale, constructiile care servesc activitatile agricole, constructii cu destinatie militara,cale ferate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de înalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor si realizarea de surse de apa.
- lucrările aferente exploatarii energiei eoliene ;heliporturi,amenajari piscicole;turnuri telefonie;
- sere,solarii,cu autorizare directa.

b) Autoritatatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

c) Pentru constructiile si amenajarile de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localitatii.

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

Functiuni permise cu conditii

(a)-pentru functiunile permise ,constructii(adaposturi animale,anexe ale exploataatiilor agricole,stane)indiferent de materiale de constructie,cu A.D.>500.00mp.se va elabora PUD sau PUZ.

(b)-se vor elabora documentatii **PUZ**.-pentru : lucrari parcuri eoliene,heliporturi,amenajari piscicole,debarcadere,porturi turistice,turnuri telefonie.

-conf.O.U.nr.7/2011,art.32 –conditionare PUZ.pentru

- parcuri industriale,parcuri de activitati sau tehnologice ;
- zonele destinate hipermagazinelor si /sauparcurilor comerciale ;
- zonele de productie ;
- parcurile culturale ;
- zonele rezidentiale noi ;
- infrastructura de transport ;

-Zonele costiere/zonele de protectie a tarmului ,arii,pe o adancime de min.200m,
-alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale,potrivit legii,pentru zone omogene d.p.d.v.functional si morfologic sau pentru suprafete mai mari de **10.000mp**.

- Pentru functiuni de servicii sau productie, cu cel putin **5000mp**.

- Autoritatatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Functiuni interzise

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

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

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

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

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

- (a) - pentru a fi construibile, parcelele(adaposturi animale,anexe ale exploataatiilor agricole,stane) vor avea o suprafata minima de **1500** mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.
- parcelele neconstruibile pot fi aduse in conditii de construibilitate prin comasare sau asociere.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- (a) - pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6** metri;
- aliniament fata de DC sau drumurile locale in cazul in care se va elabora P.U.Z. pentru zonele industriale,parcuri industriale.

-Conform Ord.nr.43/1997,art.19,alin.4 actualizata in 29 apr.2010 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale,distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor,va fi de 24 m.pentru drumurile judetene si de minimum 20 m.pentru drumurile comunale.

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

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

aceste alte zone;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumata din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

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

(a)- distanta intre cladiri va fi egala cu jumata din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie la incendiu si de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCSESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum **1,20** m;

ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea unitatilor mici si mijlocii productive, de servicii nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- inaltimea unitatilor de productie agricola/silozuri nu va depasi inaltimea de 15,0m;

- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi inaltimea de 10,0 m;

- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice;

- depasirea inaltimilor reglementate poate fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei ,se va respecta HG.nr.1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pt.R.B.D.D

-Cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta.

La realizarea constructiilor se vor utiliza:

a) pentru ziduri se vor folosi urmatoarele materiale:

- i) ciamur-lut amestecat cu paie, ierburi fibroase, calti sau pleava, asezat in straturi de 20-25 cm;
- ii) chirpici- calupuri de ciamur pus in forme si apoi uscat, avand dimensiunile 10 x 20 x 40 cm;
- iii) pianta;
- iv) caramizi;
- v) amestec de chirpici cu caramida arsa, pe fundatie de piatra;
- vi) piatra la zidarie nu este specifica zonei si se va folosi doar pe suprafete restranse;
- b) zugravelile se recomanda a fi realizate cu var alb;
- c) tamplaria ferestrelor va fi executata exclusiv din lemn;
- d) dotarile si amenajarile cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale;
- (e) Pentru fundare se vor folosi piloti din lemn batuti , piatra (fundatie locala sau continua) cu mortar de var sau cimenturi si lianti artificiali, precum si alte sisteme constructive, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

(12) Se pot folosi sisteme prefabricate sau realizate in situ de pereti in 3 straturi de lemn cu exterior in sistem caplama, acoperite cu tencuala zugravita in alb sau alte culori traditionale. In zonele unde acest sistem nu este specific se va folosi numai la constructiile parte cu suprafata construita de maximum 20 mp.

(13) Lemnul se poate folosi- cu aspectul sau natural sau vopsit- la prispe, acoperisuri si in decoratia acestora- traouri, timpane, etc. De asemenea, sarpantele se vor executa din lemn.

(15) Se interzic materialele care contin azbest, precum si materialele din poliesteri.

(16) Finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%. Se interzic culorile tari, puternic contrastante, cu exceptia celor caracteristice zonei.

(18) Pentru acoperire se vor utiliza materiale specifice zonei: stuf, tigla sau olane.

ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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 paraje, circulatii si platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **20%** formand astfel o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, paraje si platforme funktionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile spre strada vor avea inalimi de **2,00** metri si vor fi dublate cu un gard viu. in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%):

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

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

CUT maxim admis pentru constructii cu inaltimea de 7,0 m (inaltimea 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

R-ZONE CU RESURSE ALE SUBSOLULUI

Se interzice executarea de constructii definitive ,altele decat cele industriale,pentru depozitarea si prelucrarea resurselor,in zonele delimitate si cu resurse identificate. Avand in vedere necesitatea protejarii ecosistemelor deltaice,exploatarea resurselor este posibila doar in cazuri justificate,cu avizul organelor de protectie a mediului.

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

TR-TA- ZONA TERENURI CU RISURI NATURALE

Subzonele:

TA- zona terenuri inundabile

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

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

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

Utilizari permise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si preventie a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irrigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.)

Utilizari permise cu conditionari

In cazul zonelor potential inundabile,propuse a fi incluse in intravilan,zone cu potential turistic,situate pe malul bratului SF.Gheorghe,conditionarea constructiilor se va face din faza documentatiilor de urbanism(PUZ),de lucrari hidrotehnice,cu continuitate de executare a platformelor la cote superioare +4,20 si a canalelor de drenaj,lucrari de proiectare,de mare raspundere ,cu respectarea conditiilor din aviz geo,al SGA,a ord.2/2006.

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in alin (2) al art. 10, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului), aprobat de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

-Pentru zonele cu risc geotehnic,generate de alunecari de teren,se poate ridica interdictia temporara de construire si se poate emite Autorizatia de Construire in baza unui « studiu geotehnic » solicitat prin CU.care sa stabileasca solutii de fundare care sa eliminate riscurile pe intreaga perioada de exploatare a constructiei.

Utilizari interzise

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate in alin (2) ale prezentului articol, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatatile competente in protectia mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

G- ZONA TERENURI GOSPODARIE COMUNALA-rampe deseuri,dezafectate

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

Functiuni permise :

-cai de comunicatii si constructii aferente

-retele electrice

Functiuni permise cu conditii

2.Conform Ordinului 757/2004,,Normativ tehnic privind depozitarea deseurilor'', art.3.4.2.6 pe amplasamentul depozitului de deseuri neconform,inchis, timp de 2 ani este permisa doar plantarea gazonului.

Dupa doi ani, se pot planta si tufisuri cu radacini scurte care sa nu distruga straturile realizate la acoperirea depozitului.

Utilajele folosite la realizarea stratului de recultivare, pot circula numai pe cai de acces special destinate acestui scop.

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

Functiuni interzise

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

Z.P.- ZONA TERENURI SITURI ARHEOLOGICE-ZONE PROTEJATE

- autorizarea lucrarilor, constructiilor, amenajarilor amplasate in zonele de protectie ale siturilor arheologice reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000 si a Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006;

-In cazul siturilor arheologice din extravilan , cele care afecteaza depunerile ocupationale sunt lucrurile agricole.Delimitarea acestor situri (pl.57 si anexa) este foarte importanta in masura potentialitatii unor proiecte investitionale diverse si a extinderii intravilanului , fiind recomandate evaluari de teren in toate cazurile in care se pune problema unor interventii diferite de lucrurile agricole curente.

-Toate lucrurile care urmeaza sa afecteze solul din extravilanul satului Nufaru (sapaturi pentru fundatii, pentru santurile necesare amplasarii de conducte sau de canale de irigatii mai adanci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau vita de vie) urmeaza sa fie anuntate prin grija primariei com. Nufaru, Directia pentru Cultura Culte si Patrimoniu Cultural National a jud. Tulcea pentru a proceda in functie de anvergura interventiei si de locul acesteia.

-In situatia in care se evidentaiza elemente semnificative (vestigii arheologice, fragmente de zidarie, necropole) acestea urmeaza sa fie aduse la cunostinta colectivului de investigatie arheologica a santierului Nufaru pentru a stabili interventiile adecvate.

“Aceasta este versiunea finala a Regulamentului Local de Urbanism si include reviziile si recomandarile semnalate de structura de specialitate a C.J.Tulcea ,precum si actualizarea datelor conform evolutiei legislatiei intre data finalizarii PUG.si data avizarii finale.”

- Iunie 2011

INTOCMIT
arh.dipl.GABRIELA SIMON

ANEXA 1

DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI NUFARU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizând servitutile care îl greveaza) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

CONSTRUCTII CU CARACTER PROVIZORIU – constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adpostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin Autorizatia de construire. De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida în vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu character provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive (Legea 50/1991).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)= coeficient de utilizare a terenului (CUT)- raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelelor. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logilor, 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].

DEMISOL – nivel construit al cladirii având pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumata din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de închidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci când pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu mai mult de jumata din înaltimea libera, se considera subsol si se include în numarul de niveluri subterane ale constructiei (*P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor*).

DESTINATIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute în reglementarile cuprinse în planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat conform legii (G.M – 007 – 2000).

DESCRIDERE LA STRADA = distanta/lungimea perpendiculara dintre limitele laterale masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DISTANTE MINIME DE PROTECTIE între zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubrizare care produc disconfort si comporta unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât sa se asigure conditiile de protectie a populatiei împotriva zgomotului, vibratiilor, miroslui si poluarii apelor, aerului si solului (G.M – 007 – 2000).

DOMENIU PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unitătilor 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*).

DOTARI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajari și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unitătilor teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență 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 extraterritorial și străzi în intraterritorial (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARA – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localitatilor funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiental (*G.M – 007 – 2000*).

ECHIPARE EDILITARA IN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilitatilor și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatare 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(suprafata edificabila) – suprafata componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

FOND FORESTIER NATIONAL este constituit din paduri, terenuri destinate împaduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile păraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

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

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR(conf.HG.525/1996)-inaltimea construcțiilor (H) masurată la nivelul fatadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:a)streasina ,pentru construcțiile cu acoperisul în pantă continuă; b)punctul de rupere al pantei,pentru acoperisurile mansardate;c)partea superioară a

aticului,pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic;d)streasina lucarnelor.

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

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

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

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

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

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

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

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

LOCUINTA INDIVIDUALA (în sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotarile si utilitatile necesare, având acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata în scopul de

a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICA – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatiipentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; îndiguri si regularizari de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice sisisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adâncime; cladirile siterenurile constructiilor de locuinte sociale si alor obiective sociale de învătamânt, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor sisiuturilor istorice, precum sia parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

(Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

PARCELA–suprafata de teren situata intr-o unitate administrativ-teritoriala pe un amplasament bine stabilit, avand o singura categorie de folosinta si apartinand unui proprietar sau mai multor proprietari, in indiviziune; (Legea 7/1996 si Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobat cu Ordinul MAP 534/2001).

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

REPARCELARE-o alta împartire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizează prin alipirea șidezlipirea 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 suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta 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 si continutul-cadru al documentatiilor 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 (Legea 350/2001).

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafata balcoanelor, loggiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și

copertinelor necirculabile, precum sia podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (*Legea 350/2001*). **SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)** – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat sia logiilor inchise ale etajelor se include în suprafata construita (*Legea 350/2001*).

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

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

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

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

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

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

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

Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pîna la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii si orase, de 200 metri în comune si de 500 metri în afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (*Legea 5/2000*)

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

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

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

ANEXA 2

NECESARUL DE PARCAJE

- **Locuinte individuale (unifamiliale):** un loc de parcare sau încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- **Locuinte colective (multifamiliale):** 1,5 locuri de parcare la apartament

Constructii administrative,financiar-bancare

- un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați
- un loc de parcare pentru 20 salariați, plus un spor de 50% pentru clienti

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap

- **Constructii comerciale**

Se vor asigura pentru clienti:

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

- **Biserici:** se vor asigura min.5 locuri de parcare

- **Constructii culturale**

- se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sala.

- **Constructii de invatamant**

-pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

- **Constructii de sanatate**

Dispensare rurale,spitale-un loc de parcare la 4 persoane angajate,cu un spor de 10%.

- **Constructii sportive**

-se va asigura câte un loc de parcare pentru 5-20 de persoane.

Dotari destinate activitatilor cultural-educative

-se va asigura câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Constructii de turism

- **Bungalouri, cabane turistice, camping, sat de vacanta,**

-se vor asigura cate 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare,plus 25% pentru salariați

- **pensiune agro-turistice:**

-se va asigura câte un loc de parcare/camera de cazare,plus 25% pentru salariați.

- La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- **Camping:** se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote si locuinte mobile.

- **Activitati industriale, depozitare**

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

ANEXA 3

SCHEME DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR PE PARCELA

3.1C-zona central,institutii,servicii publice

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

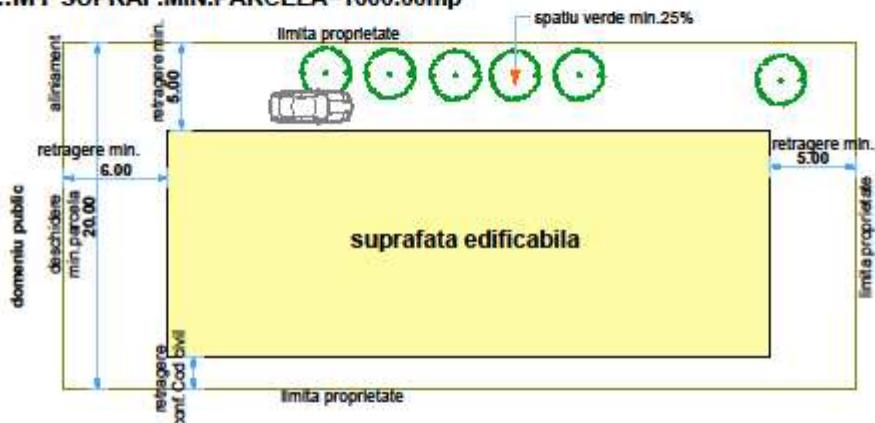
3.3.L1-zona locuinte

3.4.L2-zona locuinte in teritorii propuse in intravilan

3.1.C SUPRAF.MIN.PARCELA=700.00mp



3.2.M1 SUPRAF.MIN.PARCELA=1000.00mp



3.3.L1 SUPRAF.MIN.PARCELA=500.00mp



3.4.L2 SUPRAF.MIN.PARCELA=700.00mp



ANEXA 4

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

Faza I:

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

Faza II:

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

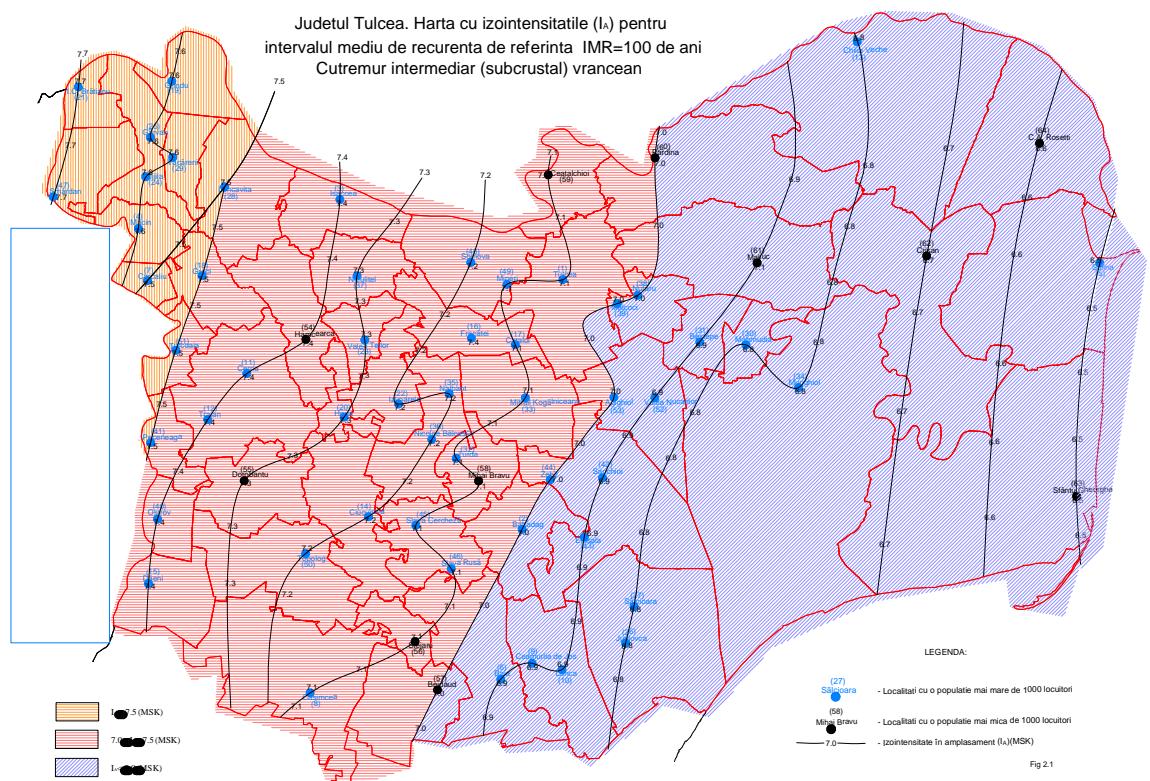
Faza III:

- Viabilizarea terenurilor se va face obligatoriu prin PUZ de ansamblu,initiat de autoritatile locale si finantat de investitori, aprobat conform legii pe toata suprafata teritoriului si va presupune :
 - limitarea riscurilor naturale,prin ridicarea platformei de constructii, asigurandu-se continuitatea la cota de 4,20,canale de drenaj si aparare de mal.
 - asigurarea drumurilor publice,prevazute prin PUG si PUZ,
 - asigurarea echiparii edilitare
 - asigurarea suprafetelor destinate dotarilor publice
- Viabilizarea terenului se considera definitivata odata cu receptia lucrarilor de executie a drumurilor publice si a retelelor edilitare si cu trecerea suprafetelor destinate dotarilor publice in domeniul public.
- Autorizatia de construire se acorda cu conditia finalizarii prealabile a operatiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurarii parclarului agricol si asigurarii suprafetelor necesare drumurilor publice, echiparii edilitare si dotarilor publice.
Toate parcelele rezultate vor corespunde conditiilor prevazute în Capitolul 3,conditii generale privitoare la constructii. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.
- Operatiunea de reparcelare se considera finalizata odata cu delimitarea în teren,numerotarea si înscrierea noilor parcele în evidenta Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara
- Dupa aprobararea PUZ si finalizarea operatiunilor de reparcelare pentru o zona, operatiunile de viabilizare si lucrările de constructii pot fi realizate etapizat, pentru parti ale zonei, în funcție de priorități

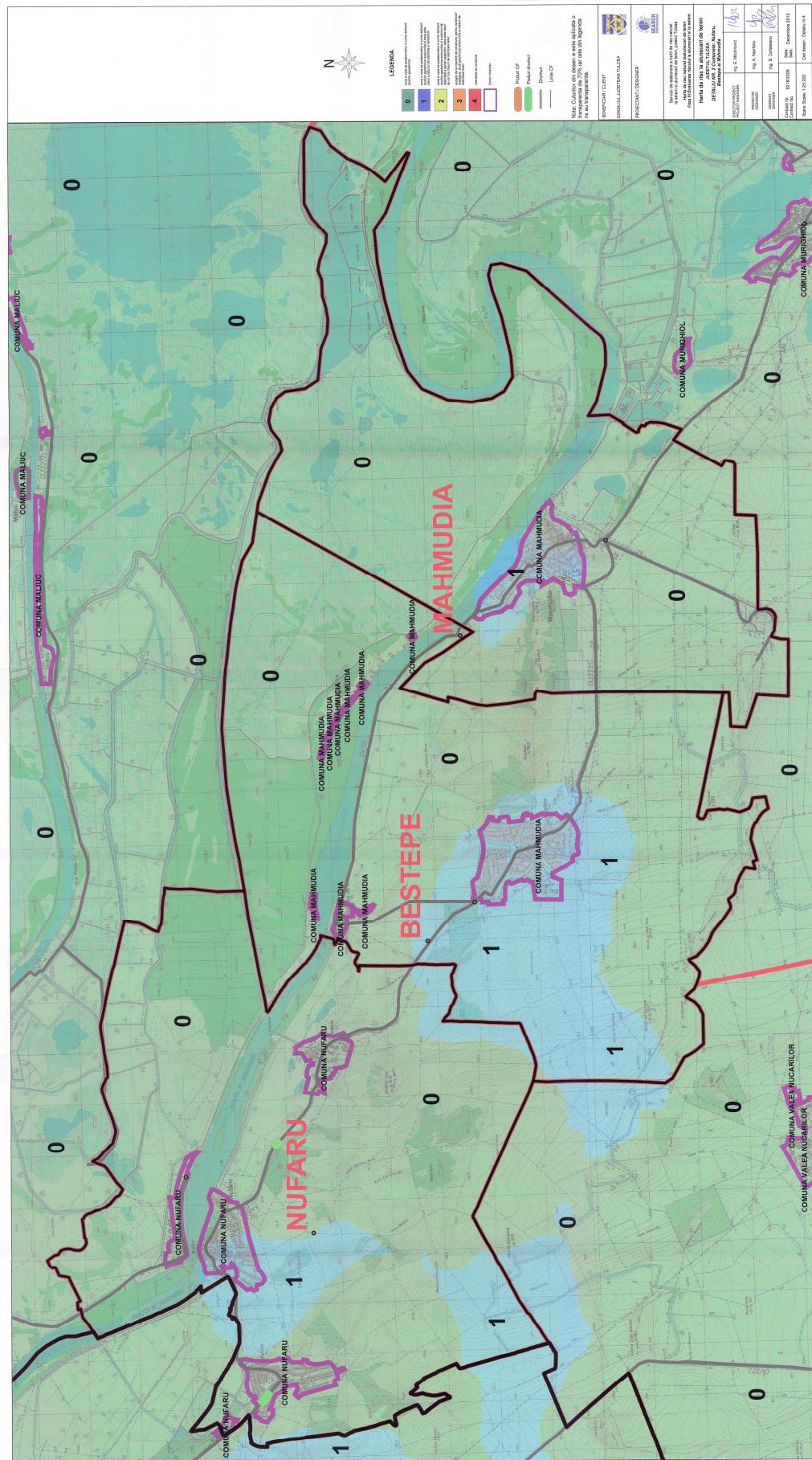
Faza IV:

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

ANEXA 5



ANEXA 6-HARTA DE RISC LA ALUNECARI DE TEREN



**Harti de risc natural la seism și alunecari de teren
Judetul Tulcea**

**Harta de risc natural la alunecari de teren
Faza II: Evaluarea riscului la alunecari**

14. Comuna Mahmudia

Elemente de risc	Vulnerabilitatea			
	mare	medie	scazuta	foarte scazuta
Populatie	0,49	0,01	0,01	0,005
Drumuri nationale	0	0	0	0
Drumuri judetene	0	1	0	0
Drumuri comunale	1	1	0	0
Drumuri de exploatare	0	0	0,75	0,25
Poduri pe drumuri	0	0	0	0
Cale ferata	0	0	0	0
Poduri de cale ferata	0	0	0	0
Utilitati	1	0,75	0,25	0
Constructii	1	0,1	0	0
Industrie	1	0,25	0,25	0,1
Teren agricol + pasuni	0	0	1	0
Paduri	0	0	0	1
Servicii	0,75	0,25	0,1	0
Turism	0,75	0,25	0,1	0,1
Resurse naturale	0,25	0,25	0,25	0,25
TOTAL	0,39	0,24	0,17	0,11

15. Comuna Nufaru

Elemente de risc	Vulnerabilitatea			
	mare	medie	scazuta	foarte scazuta
Populatie	0,45	0,01	0,01	0,005
Drumuri nationale	0	0	0	0
Drumuri judetene	1	1	0	0
Drumuri comunale	0	0	0,75	0
Drumuri de exploatare	0	0	1	1
Poduri pe drumuri	1	1	0	0
Cale ferata	0	0	0	0
Poduri de cale ferata	0	0	0	0
Utilitati	1	0,75	0,25	0
Constructii	1	0,1	0	0
Industrie	1	0,25	0,25	0,1
Teren agricol + pasuni	0	0	1	0
Paduri	0	0	0	1
Servicii	0,75	0,25	0,1	0
Turism	0,75	0,25	0,1	0,1
Resurse naturale	0,25	0,25	0,25	0,25
TOTAL	0,45	0,24	0,23	0,15

**Harti de risc natural la seism si alunecari de teren
Judetul Tulcea**

**Harta de risc natural la alunecari de teren
Faza II: Evaluarea riscului la alunecari**

Km (coeficient mediu de hazard)	Calculul riscului uman comună				
	Stejaru; numar persoane afectate	rosu	albastru	galben	verde
min	0,000	0	0	0	0
med	0,061	71	42	24	15
max	0,285	333	196	111	72

Km (coeficient mediu de hazard)	Calculul riscului uman comună				
	Topolog; numar persoane afectate	rosu	albastru	galben	verde
min	0,000	0	0	0	0
med	0,061	178	114	58	43
max	0,285	833	531	273	201

Km (coeficient mediu de hazard)	Calculul riscului uman comună				
	Vacareni; numar persoane afectate	rosu	albastru	galben	verde
min	0,000	0	0	0	0
med	0,061	56	26	24	13
max	0,285	262	121	114	60

Km (coeficient mediu de hazard)	Calculul riscului uman comună				
	Valea Teilor; numar persoane afectate	rosu	albastru	galben	verde
min	0,000	0	0	0	0
med	0,061	42	17	16	10
max	0,285	195	78	74	48

Capitolul VII: HARTA ZONELOR DE RISC LA ALUNECARI DE TEREN SI DELIMITAREA ZONELOR CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

In conformitate cu HG447, s-a intocmit harta zonelor de risc la alunecari de teren si a interdictiilor de construire pentru cele 23 de localitati. Aceasta harta a fost realizata la scara 1:25.000. Suportul folosit a fost harta topografica scara 1:25.000. Harta este realizata in coordonate STEREO 70. Mentionam ca realizarea tuturor acestor harti cu utilizarea platformei GIS, permite suprapunerea oricaror tipuri de harti cu singura conditie ca acestea sa fie georeferentiate.

Harta zonelor de risc la alunecari de teren contine atat zonele in care au fost identificate alunecari de teren, cat si zonele in care exista probabilitate mai mare sau mai mica de producere a alunecarilor de teren, conform hartii de hazard la alunecare.

Impartirea teritoriului judetului Tulcea in zone pe baza criteriului de interdictie pentru construire s-a facut luandu-se in calcul valoarea coeficientului mediu de hazard, astfel:

**Harti de risc natural la seism si alunecari de teren
Judetul Tulcea**

**Harta de risc natural la alunecari de teren
Faza II: Evaluarea riscului la alunecari**

preferat primavara dupa topirea zapezilor. Pastrarea inregistrarilor pe perioade mai indelungate. In situatia in care apar modificarile, trebuie anuntat Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta.

- atragerea de fonduri pentru actiunile de impadurire sau pentru alte actiuni de prezentare a mediului. Recomandam o legatura cat mai stransa cu autoritatile regionale (Consiliul Judetean Tulcea, prin Biroul de Protectie Mediului, Muncii, PSI si Monitorizarea Serviciilor Comunitare)
- impunerea ca orice solicitare de PUZ sa fie insotita si de calculul riscului material si uman pentru zona care face obiectul PUZ-ului

VIII.4. Implicarea factorilor decizionali regionali

- factorii decizionali regionali (Consiliul Judetean) trebuie sa aiba evidenta alunecarilor de teren de pe teritoriul unitatilor teritoriale – administrative
- implicarea in programele de reamenajare a teritoriului: amenajare versanti, scurgeri de apa, rigole, santuri, impaduriri, terasari
- informarea autoritatilor locale cu privire la programele care se desfasoare si la posibilitatile de acces a sume din diverse fonduri
- sustinerea unui program de monitorizare a alunecarilor de teren
- colaborarea stransa cu Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta
- verificarea aplicarii informatiilor din hartile de hazard si risc la alunecare la nivel local
- sustinerea dezbatelerilor publice avand drept subiect hartile de hazard si risc la alunecare
- sustinerea programelor de educare a populatiei
- cunoasterea posibilitatilor de accesare de catre populatie a asistentei medicale si a asistentei sociale in situatii de urgență
- colaborare constructiva cu factorii decizionali locali
- realizarea unui studiu sociologic cu privire la vulnerabilitatea populatiei
- crearea unui cadru legal si metodologic cu privire la calculul vulnerabilitatii bunurilor materiale dar, mai ales, cu privire la vulnerabilitatea persoanelor.
- realizarea de ghiduri (proceduri) de urmare in timp a starii de hazard la alunecari de teren. Aceste ghiduri se adreseaza factorilor locali din unitatea administrativ – teritoriala studiată. Se vor urmari fenomenele de instabilitate, distributia constructiilor noi, disparitia sau aparitia unor asezari omenesti, cresterea sau scaderea numarului de locuitori. In functie de variația acestor parametri va fi necesara reactualizarea hartilor de hazard la alunecare.
- reactualizarea hartilor de hazard si risc la alunecari de teren de catre institutii specializate (de preferinta cele care au realizat prima varianta a hartilor) la o perioada de 4-5 ani.

VIII.5. Programe de asigurare

- pentru protejarea populatiei, dar si pentru reducerea costurilor in cazul producerii alunecarilor de teren sunt necesare programe de asigurare a bunurilor populatiei, verificarea existentei asigurarii obligatorii a locuintelor
- implicarea factorilor locali in educarea populatiei pentru intelegera beneficiilor existente in situatia asigurarii locuintelor bunurilor si a asigurarilor de viata si de integritate
- efectuarea de seminarii publice avand drept subiect asigurarile de locuinte, bunuri, asigurarile de viata si de sanatate

VIII.6. Proceduri pentru situatii de urgență (trasee populatie)

- autoritatile locale, trebuie sa solicite de la Inspectoratul pentru situatii de urgență, procedura care se aplica in situatii aparitiei situatiilor de urgență si sa o modifice in conformitate cu realitatatile locale. Prin aceasta procedura se vor stabili in mod clar si explicit persoanele responsabile,

Faza II: Evaluarea riscului la alunecari

**Capitolul VIII: STABILIREA UNEI STRATEGII SI A UNUI PROGRAM DE MASURI
PRIVIND PREVENIREA SI ATENUAREA EFECTELOR ALUNECARILOR DE TEREN**

Masurile ce se impun pentru prevenirea si atenuarea efectelor alunecarilor de teren se pot imparti in mai multe categorii, dupa cum urmeaza:

VIII.1. Reamenajarea mediului

- curatarea si amenajarea albiilor vailor tinere, deblocarea vailor prin ridicarea gunoiului menajer aruncat la intamplare. Realizarea unor praguri de fund pentru ameliorarea si diminuarea surgerii debitului solid la viituri
- amenajarea vailor torrentiale, curatarea lor si asigurarea surgerii acestora
- preluarea apelor de suprafata pluvio-nivale pentru eliminarea erodarii suprafetelor si transportului de debit solid important, prin realizarea de santuri si rigole
- impadurirea versantilor cu vegetatie arboricola hidrofila, cu crestere rapida (plantatii de salcam)
- realizarea de terase si plantarea vitei de vie sau a altor culturi pretabile unui astfel de mediu (pomi fructiferi)

VIII.2. Educarea populatiei

- mentinerea vailor atat permanente cat si nepermanente curate. Interzicerea aruncarii gunoaielor in locuri nepermise
- curatarea santurilor si rigolelor in zonele adiacente proprietatilor sau in zonele in care aceste amenajari strabat proprietatile populatiei
- mentinerea scopului pentru care au fost realizate diferitele amenajari de preluare a apelor de suprafata
- scurgerea apelor menajere sau de folosinta particulara nu trebuie facuta la intamplare ci prin fagase special amenajate si curatate
- impunerea ca pentru orice constructie noua, reabilitare, reamenajare sau modificare de imobil sa se realizeze un studiu geotehnic amanunit. In zonele in care probabilitatea de alunecare este medie – mare sau chiar mare se vor face si calcule de stabilitate ale versantilor. In functie de aceste calcule se va stabili daca se poate construi in locul dorit si care sunt conditiile de fundare.
- cunoasterea si studierea hartii de hazard la alunecare pentru pozitionarea zonelor de interes (proprietati, gospodarii, terenuri agricole, paduri, terenuri care se doresc a fi achizitionate, terenuri pe care se doreste realizarea unor investitii imobiliare sau de alta factura)
- aducerea la cunostinta a factorilor responsabili locali asupra oricarui eveniment care poate sugera activarea/reactivarea unei zonei potential instabile (crapeaturi in teren sau pereti, deplasari pe orizontala sau pe verticala a unor constructii, pomi, stalpi, aparitia unor izvoare noi pe versanti, modificarea pozitiei unor izvoare vechi, tulburarea nejustificata a apelor din fantani, modificari bruste ale nivelului apei in fantani, aparitia unor „ondulari” ale terenului, gropi, santuri)
- respectarea normelor de constructie pentru orice constructie realizata, proiectele de constructie trebuie avizate de factori de specialitate, in conformitate cu legislatia in vigoare
- cunoasterea pozitiei locurilor in care se poate acorda asistenta medicala sau sociala
- cunoasterea pozitiei locurilor in care se poate acorda adapt in situatia in care exista riscul distrugerii totale sau partiale a locuintelor proprii
- posibilitatea apelarii la orice ora si neconditionat a numerelor de urgenca pentru punerea in garda a factorilor decizionali locali pentru situatii de urgenca
- asigurarea bunurilor si locuintelor precum si luarea in calcul a asigurarilor de viata si de sanatate

**Harti de risc natural la seism si alunecari de teren
Judetul Tulcea**

**Harta de risc natural la alunecari de teren
Faza II: Evaluarea riscului la alunecari**



preferat primavara dupa topirea zapezilor. Pastrarea inregistrarilor pe perioade mai indelungate. In situatia in care apar modificarile, trebuie anuntat Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta.

- atragerea de fonduri pentru actiunile de impadurire sau pentru alte actiuni de prezervare a mediului. Recomandam o legatura cat mai stransa cu autoritatatile regionale (Consiliul Judetean Tulcea, prin Biroul de Protectie Mediului, Munci, PSI si Monitorizarea Serviciilor Comunitare)
- impunerea ca orice solicitare de PUZ sa fie insotita si de calculul riscului material si uman pentru zona care face obiectul PUZ-ului

VIII.4. Implicarea factorilor decizionali regionali

- factorii decizionali regionali (Consiliul Judetean) trebuie sa aiba evidenta alunecarilor de teren de pe teritoriul unitatiilor teritorial – administrative
- implicarea in programele de reamenajare a teritoriului: amenajare versanti, surgeri de apa, rigole, santuri, impaduriri, terasari
- informarea autoritatilor locale cu privire la programele care se desfasoare si la posibilitatile de acces a sumelor din diverse fonduri
- sustinerea unui program de monitorizare a alunecarilor de teren
- colaborarea stransa cu Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta
- verificarea aplicarii informatiilor din hartile de hazard si risc la alunecare la nivel local
- sustinerea dezbatelerilor publice avand drept subiect hartile de hazard si risc la alunecare
- sustinerea programelor de educare a populatiei
- cunoasterea posibilitatilor de accesare de catre populatie a asistentei medicale si a asistentei sociale in situatii de urgență
- colaborare constructiva cu factorii decizionali locali
- realizarea unui studiu sociologic cu privire la vulnerabilitatea populatiei
- crearea unui cadru legal si metodologic cu privire la calculul vulnerabilitatii bunurilor materiale dar, mai ales, cu privire la vulnerabilitatea persoanelor.
- realizarea de ghiduri (proceduri) de urmărire în timp a stării de hazard la alunecări de teren. Aceste ghiduri se adreseaza factorilor locali din unitatea administrativ – teritorială studiată. Se vor urmări fenomenele de instabilitate, distributia constructiilor noi, disparitia sau aparitia unor asezari omeneşti, cresterea sau scaderea numărului de locuitori. În funcţie de variaţia acestor parametri va fi necesară reactualizarea hărtilor de hazard la alunecare.
- reactualizarea hartiilor de hazard si risc la alunecari de teren de către institutii specializate (de preferinta cele care au realizat prima variantă a hărtilor) la o perioada de 4-5 ani.

VIII.5. Programe de asigurare

- pentru protejarea populatiei, dar si pentru reducerea costurilor in cazul producerii alunecarilor de teren sunt necesare programe de asigurare a bunurilor populatiei, verificarea existentei asigurarii obligatorii a locuintelor
- implicarea factorilor locali in educarea populatiei pentru intrelegerea beneficiilor existente in situatia asigurarii locuintelor bunurilor si a asigurarilor de viata si de integritate
- efectuarea de seminarii publice avand drept subiect asigurarile de locuinte, bunuri, asigurarile de viata si de sanatate

VIII.6. Proceduri pentru situatii de urgență (trasee populatie)

- autoritatatile locale, trebuie sa solicite de la Inspectoratul pentru situatii de urgență, procedura care se aplica in situatii aparitiilor situatiilor de urgență si sa o modifice in conformitate cu realitatitatea locale. Prin aceasta procedura se vor stabili in mod clar si explicit persoanele responsabile,

responsabilitatile si obligatiile fiecare persoane, masurile imediate ce se vor lua, traseele de urgența ale popулatiei

VIII.7. Masuri pentru constructii

- orice interventie asupra versantilor, se face doar pe baza unor studii aprofundate, cu privire la caracteristicile locale ale terenului, incadrarea in harta de hazard la alunecare, caracteristici constructive
- orice lucrare de constructie se face doar in urma realizarii unui studiu geotehnic si a unui proiect, ambele verificate de catre specialisti atestati
- tinand cont de specificul zonei studiate, consideram ca cele mai indicate solutii care pot duce la stabilizarea sau incetinirea alunecarilor de teren sunt urmatoarele:
 - a. realizarea lucrarilor de prelucrare a apei de suprafață
 - b. curătarea si amenajarea albiilor permanente si nepermanente
 - c. realizarea de lucrari hidrotehnice pentru evitarea eroziunilor malurilor
 - d. realizarea lucrarilor de sprijin in situatia excavatiilor. Alegerea tipului de fundare (directa sau indirecta se va face in urma realizarii investigatiilor geotehnice)
 - e. conditiile de executie ale constructiilor vor fi diferențiate dupa gradul de stabilitate generala a versantului.
 - f. Pe versanti nu se vor executa constructii cuplate, distanta minima intre constructii va fi de 10 m.
 - g. Traseele instalatiilor menajere si pluviale se va executa perpendicular pe panta terenului.
 - h. Nu se vor executa constructii pe amplasamente cu nivelul apelor freatici mai ridicat decat cota de fundare.
 - i. Amplasamentele constructiilor se vor amenaja in terase la care se vor asigura conditiile de stabilitate prin taluze, ziduri de sprijin si prin evacuarea rapida a apelor de suprafața.
 - j. Se vor realiza studii geotehnice amanunte pentru orice tip de lucrare. Studiile geotehnice se vor realiza in conformitate cu prevederile NP074-2007: Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii. Se va stabili o categorie geotehnica preliminara. Nu se va lăsa in considerare nici o categorie geotehnica mai mica de 2. Pentru categoria geotehnica stabilita preliminar se va realiza programul de investigatii geotehnice de teren si de laborator. Daca dupa inchiderea studiului geotehnic categoria geotehnica finala este mai mare decat cea stabilita in mod preliminar, se vor realiza investigatii geotehnice suplimentare astfel incat numarul si tipul lor sa corespunda prevederilor NP074-2007.
 - k. In situatia in care reiese in urma studiilor geotehnice ca terenul de fundare face parte din categoria pamanturilor sensibile la umezire (PSU), la proiectare se va tine cont de prevederile P7-2000: Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare).
 - l. In situatia in care reiese in urma studiilor geotehnice ca terenul de fundare face parte din categoria pamanturilor cu umflari si contractii mari, la proiectare se vor avea in vedere prevederile NP0001-1996: Cod de proiectare si executie pentru constructii fundate pe pamanturi cu umflari si contractii mari.
 - m. In situatia in care se vor realiza constructii cu fundatii directe se vor avea in vedere prevederile NP112-2004: Normativ privind proiectarea structurilor de fundare directa.
 - n. In situatia in care se vor realiza constructii cu fundare indirecta, se vor respecta prevederile STAS 2561/3-1990: Teren de fundare. Piloli. Prescrisii generale de proiectare
 - o. Daca se vor realiza excavatii adanci (mai mari de 3,00 m) se vor avea in vedere prevederile NP120-2006: Normativ privind cerintele de proiectare si executie a excavatiilor adanci in zone urbane.
 - p. Pentru constructiile inalte se vor respecta prevederile NP-082-04: Cod de proiectare. Bazele

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI NUFARU , JUD.TULCEA**

**Harti de risc natural la seism si alunecari de teren
Județul Tulcea**

**Harta de risc natural la alunecari de teren
Faza II: Evaluarea riscului la alunecari**

proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.

- q. In situatia in care se vor realiza constructii pe versanti, va fi absolut necesara realizarea calculelor de stabilitate si proiectarea eventualelor lucrari de consolidare.
- r. Se vor efectua lucrari de intretinere si reparatii conform celor prevazute in cartea tehnica a constructiei rezultante din activitatea de urmarire a comportarii in timp a constructiilor.
- s. Se vor face interventii asupra cadrului natural pentru limitarea cauzelor antropice si imbunatatirea starii existente, cum ar fi: impadurirea, insamantarea, terasarea terenurilor, desecarea si reabilitarea terenurilor mlastinoase; captarea si canalizarea apelor provenite din torenti si paraie ce deverseaza in conditii naturale; sistematizarea verticala, amenajarea si consolidarea (prin impadurire, insamantare, terasare, taluzare) preventiva a zonelor potential degradabile.

Întocmit:
geolog Gabriela Matanie
ing. Simona Corlateanu
ing. Adrian Aspritoiu

Verificat:
ing. Emilia Milutinovic